

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

TRẦN NHẬT QUÂN

**BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
NÔNG NGHIỆP THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM
TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI- năm 2018

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

TRẦN NHẬT QUÂN

**BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
NÔNG NGHIỆP THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM
TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**Ngành : Luật kinh tế
Mã số : 838.01.07**

Người hướng dẫn khoa học: TS. TRẦN MINH ĐỨC

HÀ NỘI - năm 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan:

Những nội dung trong luận văn này là do tôi thực hiện dưới sự hướng dẫn trực tiếp của thầy TS.Trần Minh Đức. Mọi tham khảo dùng trong luận văn đều được trích dẫn rõ ràng, và trung thực, tên tác giả, tên công trình, thời gian, địa điểm công bố.Mọi vi phạm quy chế đào tạo, hay gian trá,tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm.

Tác giả luận văn

Trần Nhật Quân

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. NHỮNG CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP	7
1.1. Sự cần thiết phải bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	7
1.2. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	7
1.3. Cơ cấu của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp....	10
1.4. Các yêu cầu đối với pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	11
1.5. Các yếu tố tác động đến pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	12
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH BÌNH ĐỊNH.....	15
2.1. Thực trạng quy định pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Định	15
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Định	36
2.3. Đánh giá những kết quả đạt được qua việc áp dụng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp áp dụng tại Bình Định	55
CHƯƠNG 3. NHỮNG PHƯƠNG HƯỚNG ĐỂ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP TẠI TỈNH BÌNH ĐỊNH.....	59
3.1. Nhu cầu hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Định	59

3.2. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Định	62
3.3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Định	64
KẾT LUẬN	72

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

STT	Kí hiệu	Nguyên nghĩa
01	CNH - HĐH	: Công nghiệp hóa, hiện đại hóa
02	GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
03	GPMB	: Giải phóng mặt bằng
04	KT	: Kinh tế
05	LĐĐ	: Luật Đất đai
06	MTTQVN	: Mặt trận tổ quốc Việt Nam
07	NN	: Nông nghiệp
08	SDĐ	: Sử dụng đất
09	TLSX	: Tư liệu sản xuất
10	THĐ	: Thu hồi đất
11	UBND	: Ủy ban nhân dân
12	XH	: Xã hội

DANH MỤC CÁC BẢNG

Số hiệu bảng	Tên bảng	Trang
2.1.	Diện tích phân bố các loại đất của tỉnh Bình Định	16
2.2.	Diện tích, cơ cấu sử dụng đất đai tỉnh Bình Định từ năm 2010 đến 2015	17
2.3.	Đơn giá đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác năm 2015	37
2.4.	Đơn giá đất trồng cây lâu năm năm 2015	37
2.5.	Thông kê về các dự án từ năm 2012-2016	39
2.6.	Khái quát tiến độ công tác bồi thường GPMB năm 2012-2016	39

DANH MỤC CÁC HÌNH

Số hiệu hình	Tên hình	Trang
2.1	Tỷ lệ phân bố các loại đất của tỉnh Bình Định	16
2.1	Tỷ lệ phân bố các loại đất của tỉnh Bình Định	39
2.3	Tiến độ công tác bồi thường GPMB từ năm 2012 đến 2016 năm 2012-2016	40

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đền tài

Việt Nam là một nước nông nghiệp với khoảng 70% dân số là nông dân thì đất nông nghiệp đối với người nông dân là nguồn sống, nguồn việc làm. Là điều kiện để kiểm kế sinh nhai và là sự tồn tại và duy trì và phát triển sự sống của mỗi người, mỗi gia đình. Đất nông nghiệp là tài sản thiêng liêng, quý giá và có giá trị quan trọng bậc nhất trong đời sống đối với người nông dân.

Trong những năm gần đây, thực hiện đường lối công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước do Đảng ta đề xướng, chúng ta đã và đang triển khai nhiều dự án đầu tư xây dựng và cải thiện cơ sở hạ tầng, các dự án này đều cần quỹ đất. Việc thu hồi đất đã đem lại những kết quả tích cực trong yêu cầu phát triển cơ sở hạ tầng, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, chuyển dịch cơ cấu lao động từ ngành nghề nông, lâm nghiệp sang ngành công nghiệp, dịch vụ; các dự án thu hồi đất để xây dựng các công trình an sinh xã hội cũng góp phần đảm bảo hơn nữa đời sống của nhân dân. Nhà nước, người sử dụng đất và các nhà đầu tư cũng tìm được “tiếng nói” đồng thuận. Bởi lẽ, người bị thu hồi đất chịu ảnh hưởng nặng nề nhất từ việc thu hồi đất nông nghiệp, họ là người bị mất đất sản xuất nông nghiệp, mất tư liệu sản xuất, trở thành người thất nghiệp và đời sống gia đình rơi vào hoàn cảnh khó khăn. Hơn nữa, thu hồi đất nông nghiệp còn đặt ra thách thức mà xã hội phải giải quyết; đó là việc giảm sút diện tích đất nông nghiệp sẽ ảnh hưởng lớn đến an ninh lương thực quốc gia, làm giảm sản lượng gạo xuất khẩu hàng năm... Nhận thức được những thách thức do việc thu hồi đất nông nghiệp gây ra cho sự phát triển bền vững của đất nước, Đảng và Nhà nước ta đã có đường lối, chính sách và ban hành pháp luật về bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp nhằm giải quyết hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, lợi ích của xã hội và lợi ích của nhà đầu tư. Mặc dù các ngành, các cấp và nhất là ở cơ sở đã có nhiều cố gắng, song cả trong chính sách và tổ chức thực hiện việc đền bù thiệt hại vẫn còn nhiều tồn tại: hiện tượng khiếu kiện kéo dài, một số nơi chậm triển khai hoặc triển khai chưa phù hợp với chính sách, hồ sơ quản lý

đất đai chưa đầy đủ, nhiều địa phương phải điều chỉnh lại quy hoạch, sửa đổi thiết kế dự án, chờ đợi do không giải phóng được mặt bằng hoặc do cơ sở hạ tầng không đảm bảo. Hậu quả là làm ảnh hưởng tiến độ, gây thiệt hại lớn về kinh tế của các doanh nghiệp, các nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất và Nhà nước, làm mất ổn định tình hình chính trị - xã hội ở các địa phương.

Bình Định là một tỉnh Duyên Hải Nam Trung Bộ, để phát triển mạnh kinh tế-xã hội tỉnh chủ trương đa dạng hóa các loại hình dịch vụ phục vụ sản xuất và đời sống góp phần giải quyết việc làm chuyên dịch cơ cấu kinh tế. Sự phát triển của Bình Định trên các mặt: kinh tế, văn hóa, xã hội có tác động to lớn đến sự phát triển chung của khu vực Duyên Hải Nam Trung Bộ. Với ý nghĩa như vậy, Đảng bộ và nhân dân tỉnh Bình Định đã không ngừng nỗ lực phấn đấu xây dựng một tỉnh phát triển về mọi mặt. Để thực hiện được những mục tiêu đặt ra, Bình Định cần một số lượng diện tích không nhỏ để có thể xây dựng các công trình, phục vụ các dự án phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao cơ sở hạ tầng, làm tiền đề góp phần tăng trưởng GDP hàng năm. Với một lượng không nhỏ các dự án trong tương lai đã đặt ra cho Bình Định vấn đề lớn trong công tác bồi thường, GPMB khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định. Việc thu hồi đất và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp có ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của tỉnh và tác động lớn đến đời sống của hàng nghìn hộ gia đình. Chính vì vậy, Đảng ủy và UBND tỉnh Bình Định cần có sự chuẩn bị đồng bộ về cơ chế, chính sách hợp lý, xây dựng được phương án bồi thường thích hợp nhằm giải quyết thấu đáo, tránh vướng mắc, gây khiếu kiện các vấn đề liên quan đến bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, hạn chế tình trạng mất ổn định về an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội.

Với ý nghĩa trên, tôi lựa chọn đề tài: "*Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Bình Định*" để làm luận văn tốt nghiệp nhằm góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật và nâng cao hiệu quả tổ chức thực hiện là việc có tính cấp thiết.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trong nhiều chuyên đề nghiên cứu, trên các tạp chí, các báo cáo, bài viết, báo

viết, báo điện tử đã có nhiều nhà nghiên cứu đề cập đến các nội dung xoay quanh vấn đề này. Có thể kể đến cuốn chuyên khảo “Pháp luật về định giá đất trong bồi thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam”, PGS.TS Doãn Hồng Nhung (chủ biên), NXB. Tư pháp 2013; Cuốn sách “Cơ chế Nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam.Cuốn “Đổi mới chính sách về chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa ở Việt Nam” của Nguyễn Quốc Hùng- Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia năm 2006.“Phương pháp tiếp cận, định giá và giải quyết khiếu nại của người dân” của Ngân hàng Thế giới, Hà nội 2011.

Luận văn nghiên cứu và kế thừa các thành quả của các nhà nghiên cứu trước, nhưng có sự tập trung về pháp luật bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp một cách chuyên sâu hơn qua thực tiễn áp dụng tại Bình Định.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1.Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của đề tài là đánh giá thực trạng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở tỉnh Bình Định nhằm chỉ ra những thành tựu, những hạn chế và nguyên nhân của những hạn chế, tồn tại. Trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nhằm đáp ứng có hiệu quả các yêu cầu do thực tiễn cuộc sống đặt ra, trong quá trình thực thi pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

3.2.Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu trên luận văn xác định những nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau đây:

- Phân tích khái niệm, đặc điểm của thu hồi đất nông nghiệp; phân tích khái niệm, đặc điểm và cơ sở lý luận của việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở Việt Nam.
- Nghiên cứu những vấn đề lý luận về pháp luật bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, làm rõ khái niệm, đặc điểm, các yếu tố chi phối tới pháp luật

về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, cũng như cơ cấu pháp luật điều chỉnh về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu là các văn bản pháp luật và chính sách của Nhà nước, của tỉnh Bình Định áp dụng trong công tác BTGPMB khi Nhà nước thu hồi đất trong những năm gần đây.

- Đề tài nghiên cứu đánh giá thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất qua thực tiễn thi hành trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Đề tài nghiên cứu thực trạng áp dụng các quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để làm rõ những kết quả đạt được và đưa ra khó khăn, vướng mắc trong quá trình Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Nghiên cứu để tìm ra những nguyên nhân, những khó khăn tồn tại và đề xuất những giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Định.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Đề tài tập trung nghiên cứu hệ thống pháp luật, các nguyên tắc pháp lý và các quy định pháp luật của Việt Nam hiện hành trong lĩnh vực bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

- Tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thông qua việc tìm hiểu, đánh giá nội dung Luật Đất đai năm 2013. Hơn nữa, luận văn đi sâu tập trung nghiên cứu về việc pháp luật bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân, chủ thể sử dụng đất nông nghiệp chủ yếu và thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật, nhất là thực tiễn thi hành tại một số các dự án của tỉnh Bình Định.

5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Cơ sở lý luận

Phương pháp phân tích: áp dụng trong việc phân tích các khái niệm, các điều khoản của pháp luật về bồi thường như làm rõ các khái niệm về thu hồi, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp tổng hợp: áp dụng trong việc tổng hợp các số liệu trong các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến vấn đề bồi thường, giải phóng mặt bằng như diện tích đất cần thu hồi phục vụ dự án; Số tiền bồi thường về đất, về tài sản; thông qua việc tổng hợp các số liệu, con số chúng ta dễ dàng hiểu và tiếp cận luận văn hơn.

- Phương pháp bình luận: đưa ra ý kiến, quan điểm của mình về các quy định của pháp luật liên quan đến bồi thường. Đó là quan điểm về giá đất; Thời hạn thông báo thu hồi đất; Các chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất...

- Thu thập các tài liệu, số liệu tại các sở, ngành trong UBND tỉnh như: Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra tỉnh, ban quản lý dự án, Ban giải phóng mặt bằng... Các tài liệu, số liệu điều tra, thu thập phải phản ánh đúng quá trình thực hiện các chính sách đền bù giải phóng mặt bằng và có độ chính xác qua một số dự án đã được thực hiện trên địa bàn tỉnh Bình Định trong thời gian gần đây.

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

Qua thực tiễn quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng trên địa bàn tỉnh Bình Định tại một số dự án cụ thể, nghiên cứu đề tài sẽ cho thấy rõ hơn sự phù hợp, không phù hợp của pháp luật và thực tiễn cuộc sống. Kết quả này có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo đối với các cơ sở đào tạo và nghiên cứu về luật học cũng như có giá trị tham khảo cho các cơ quan xây dựng và thực thi pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở tỉnh Bình Định nói riêng và cả nước nói chung.

7. Kết cấu của luận văn

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

Chương 1: Những vấn đề lý luận của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp và thực tiễn áp dụng tại tỉnh Bình Định.

Chương 3: Những phương hướng để hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Định.

CHƯƠNG 1

NHỮNG CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1.1. Sự cần thiết phải bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, về mặt tài sản, người có đất nông nghiệp bị thu hồi sẽ mất đi quyền sử dụng đất, chịu sự thiệt hại về các kết quả đầu tư đã bỏ công sức xây dựng nên như công trình hạ tầng, cây cối..., thiệt hại do không được hưởng khai thác hoa lợi, lợi tức phát sinh từ đất. Đất nông nghiệp với vai trò tư liệu sản xuất chính trong nông nghiệp, những thiệt hại về cây cối, hoa lợi, nông sản, lợi tức trong tương lai lại vô cùng lớn. Kéo theo đó có thể là những bất ổn về an ninh lương thực của quốc gia.

Thứ hai, thu hồi đất nông nghiệp chính là thu hồi tư liệu, đối tượng sản xuất của người nông dân, họ sẽ bị mất cơ hội lao động, mất nguồn sống và gây thiệt hại do ngừng việc, ngừng sản xuất kinh doanh khi người sử dụng đất bị thu hồi đất nông nghiệp. Nhìn chung, những thiệt hại khi thu hồi đất nông nghiệp không thể nào đo đếm chính xác, nó không chỉ là những thiệt hại trước mắt mà còn tác động trong tương lai.

Thứ ba, việc thu hồi đất nông nghiệp xuất phát từ nhu cầu của Nhà nước vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng. Luật Đất đai năm 2013, trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội. Việc thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án sẽ đáp ứng được nhu cầu quy hoạch khi diện tích đất nông nghiệp được thu hồi thường rộng, dễ đầu tư, xây dựng mới hoàn toàn và giá trị đền bù thấp hơn các loại đất phi nông nghiệp khác.

1.2. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Để đưa ra được khái niệm về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ta cần làm rõ một số thuật ngữ sau:

-Đất nông nghiệp: Đất nông nghiệp là một thuật ngữ được sử dụng phổ biến trong các văn bản pháp luật đất đai ở nước ta: “*Đất nông nghiệp là tổng thể các loại đất được xác định là tư liệu sản xuất chủ yếu phục vụ cho việc trồng trọt, chăn nuôi, nghiên cứu thí nghiệm về trồng trọt, chăn nuôi, bảo vệ môi trường sinh thái, cung ứng sản phẩm cho các ngành công nghiệp, dịch vụ*”. Trong quản lý đất đai, việc xác định đất nông nghiệp là yếu tố tiên đề để có những quyết định hợp lý trong đầu tư, quản lý, giải quyết chế độ, chính sách phù hợp với người dân.

-Thu hồi đất nông nghiệp: Nhà nước thực hiện quyền đại diện sở hữu thông qua việc định đoạt đất đai. Hiến pháp năm 2013 là cơ sở để có cách hiểu chính xác hơn về thu hồi đất: “*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....*” (Khoản 3 Điều 54 Hiến pháp năm 2013). Trên cơ sở Hiến pháp năm 2013, cũng như tiếp thu có chọn lọc các ý kiến, quan điểm, khái niệm thu hồi đất được Luật Đất đai năm 2013 quy định như sau: “*Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai*” Hậu quả của thu hồi đất nông nghiệp xét về mặt pháp lý cũng giống như việc thu hồi các loại đất khác nó làm chấm dứt quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng mảnh đất. Như đã phân tích vai trò của đất nông nghiệp là tư liệu sản xuất, là nguồn sống, là truyền thống của người dân, hệ quả của việc thu hồi đất nông nghiệp là rất lớn, đặc biệt là những tác động ảnh hưởng tới đời sống của người nông dân.

- Bồi thường: Theo Từ điển Tiếng Việt, bồi thường là đền bù những tổn hại đã gây cho người ta. Bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất mà còn những vấn đề bồi thường về tài sản gắn liền với đất, những chi phí đầu tư vào đất được quy định cụ thể hơn tại các điều luật khác.

- Đặc điểm của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp
Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp chịu sự ảnh

hưởng, chi phối bởi hình thức sở hữu toàn dân về đất đai và điều này được minh chứng như sau:

(i), Nhà nước có quyền phân bổ, điều chỉnh đất đai cho các mục tiêu kinh tế, xã hội.

(ii), cũng chính với vai trò là chủ sở hữu đại diện duy nhất đối với đất đai, nên để tránh sự lạm quyền, độc quyền, tùy tiện trong thu hồi và bồi thường khi thu hồi đất.

Thứ hai, Các quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp được ban hành phù hợp với thực tiễn đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân thì được họ đồng tình ủng hộ. Các quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không phù hợp với thực tế thì sẽ không nhận được sự đồng tình của người dân và phát sinh các tranh chấp và khiếu kiện kéo dài tiềm ẩn nguy cơ mất ổn định chính trị - xã hội. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không chỉ dựa trên những thiệt hại vật chất thực tế mà không tính đến hậu quả lâu dài mà người nông dân phải gánh chịu. Điều đó gây ra tình trạng gây khó khăn cho việc giải phóng mặt bằng.

1.2.2. Vai trò của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp với tư cách là một chế định đặc thù trong quản lý Nhà nước về đất đai, nên nó có các vai trò sau:

Thứ nhất, pháp luật mang những đặc trưng mà các biện pháp quản lý khác không có được, đó là: tính quy phạm, tính bắt buộc chung, tính cưỡng chế và tính thích ứng. Nhờ Pháp luật mà Nhà nước có thể giải quyết hài hòa lợi ích của Nhà nước, của cộng đồng. Lợi ích của người bị thu hồi đất và lợi ích của doanh nghiệp, chủ đầu tư.

Thứ hai, pháp luật quy định các trình tự, thủ tục thu hồi và phương thức giải quyết hậu quả do việc thu hồi đất nông nghiệp gây ra. Để bảo đảm hạn chế thấp nhất việc khiếu kiện, gây khó khăn khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

Thứ ba, Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ảnh hưởng đến lợi ích thiết thực của các bên liên quan mà trước hết của người sử dụng đất. Đất nông nghiệp có một

vai trò hết sức quan trọng. Hơn nữa, việc có đất hay mất đất nông nghiệp của người nông dân còn tiềm ẩn nguy cơ đối với sự ổn định chính trị, trật tự xã hội.

1.3. Cơ cấu của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp bao gồm các nhóm quy phạm pháp luật cơ bản sau:

Thứ nhất, quy định về nguyên tắc và điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp được hiểu là những quy định chung mang tính nền tảng, làm định hướng và tạo cơ sở cho việc thực hiện và áp dụng các quy định chi tiết về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

Thứ hai, nội dung bồi thường, hỗ trợ đối với người bị thu hồi đất nông nghiệp, bao gồm các quy định cụ thể về phạm vi bồi thường (đó là bồi thường về đất và bồi thường thiệt hại về tài sản có trên đất, trong những trường hợp nhất định Nhà nước có thể hỗ trợ); về phương thức bồi thường (có thể bồi thường bằng đất nông nghiệp có cùng mục đích sử dụng với đất bị thu hồi hoặc bồi thường bằng tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp bị thu hồi); về giá đất tính bồi thường, được tính theo khung giá đất do Nhà nước quy định tương ứng với loại đất bị thu hồi, tính ở thời điểm thu hồi đất.

Thứ ba, về trình tự và thủ tục bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Trên cơ sở các văn bản hướng dẫn thi hành có những quy định cụ thể về từng bước lập, bổ sung, thẩm định, thực hiện phương án bồi thường, cũng như trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất nông nghiệp. Những khiếu nại, tố cáo, bất bình của người dân tập trung khá nhiều trong lĩnh vực này.

Thứ tư, quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Những quy định pháp luật về vấn đề này được quy định trong Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo năm 2011; trong Luật Tố tụng Hành chính năm 2010 và hiện nay vấn đề này đã được ghi nhận trong Luật Đất đai năm

2013 (Khoản 2, Điều 204 và Khoản 2, Điều 205). Trên thực tế, công tác bồi thường được thực hiện thông qua những cán bộ, công chức nhà nước. Pháp luật quy định cho người bị thu hồi đất được quyền khiếu nại và tố cáo giúp họ tự bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình. Từ đó, Nhà nước có thể xem xét, đánh giá năng lực, trình độ, phẩm chất đạo đức và ý thức tuân thủ pháp luật của đội ngũ công chức nhà nước.

1.4. Các yêu cầu đối với pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải toàn diện, đồng bộ. Tính toàn diện, đồng bộ của hệ thống pháp luật thể hiện cụ thể đó là: thể hiện sự thống nhất, không mâu thuẫn, không trùng lặp, chồng chéo trong mỗi văn bản hướng dẫn thực hiện việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, mỗi chế định pháp luật và giữa các quy phạm pháp luật với nhau.

Thứ hai, pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải luôn thống nhất. Tính thống nhất pháp luật ở các cấp độ khác nhau, giữa các chế định pháp luật trong cùng một ngành luật, giữa các quy phạm pháp luật trong một chế định pháp luật cũng phải thống nhất. Tính thống nhất pháp luật là không có các văn bản hướng dẫn trùng lặp, chồng chéo, mâu thuẫn lẫn nhau của các quy phạm pháp luật trong hệ thống pháp luật. Các văn bản quy phạm pháp luật được ban hành không chỉ bảo đảm sự thống nhất, hài hòa về nội dung mà còn phải bảo đảm tính thứ tự của mỗi văn.

Thứ ba, pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải được ban hành phù hợp. Sự phù hợp của các văn bản quy phạm pháp luật mà đặc biệt là của các văn bản luật với các quy luật khách quan của sự phát triển kinh tế - xã hội là điều kiện vô cùng quan trọng bảo đảm cho tính khả thi và hiệu quả của pháp luật. Pháp luật phù hợp với quy luật phát triển và điều kiện kinh tế - xã hội sẽ làm cho pháp luật dễ dàng được thực hiện. Ngược lại, pháp luật khó được thực hiện trên thực tế và có thể gây ra những thiệt hại nhất định cho sự phát triển đó.

Thứ tư, các quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải có khả năng thực hiện được. Tính có khả năng của pháp luật còn

thể hiện ở việc các quy định pháp luật phải được ban hành đúng lúc và kịp thời đáp ứng những nhu cầu mà cuộc sống đang đặt ra. Ngoài ra, còn phải phù hợp với cơ chế thực hiện và áp dụng pháp luật hiện hành.

1.5. Các yếu tố tác động đến pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai tác động đến nội dung các quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thể hiện trên một số khía cạnh cơ bản sau đây:

- Trong trường hợp thật cần thiết khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; lợi ích quốc gia,... thì Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất có bồi thường cho người sử dụng đất chứ Nhà nước không mua đất của chủ đất như các nước có chế độ sở hữu tư nhân về đất đai;

- Không phải bất cứ người bị thu hồi đất nào cũng được Nhà nước bồi thường mà chỉ những người sử dụng đất đáp ứng các điều kiện do pháp luật quy định mới được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

- Không phải bất cứ cơ quan Nhà nước nào cũng có thẩm quyền thu hồi đất mà chỉ những cơ quan được pháp luật quy định có thẩm quyền thu hồi đất thì mới được thu hồi...

Thứ hai, xây dựng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải quan tâm đến quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đổi mới đất nước. Nhà nước thể chế hóa các quan điểm, đường lối của Đảng bằng các quy định của pháp luật để quản lý xã hội.

Thứ ba, cơ chế quản lý kinh tế cũng có những tác động nhất định đến pháp luật bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Pháp luật nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất đai. Vấn đề thu hồi đất dường như ít gấp phải những khó khăn, phức tạp. Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trong thời kỳ này chưa phát triển. Khi nền kinh tế nước ta chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường. Trong điều kiện kinh tế thị trường cơ chế quản lý đất đai có sự thay đổi: Nhà nước thừa nhận

quyền sử dụng đất là loại hàng hoá đặc biệt và được trao đổi trên thị trường; thừa nhận khung giá đất... đất đai ngày càng trở nên có giá. Do đó, việc thu hồi đất nông nghiệp gấp nhiều khó khăn. Người nông dân bị thu hồi đất không đồng ý với phương án bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đã xảy ra tình trạng khiếu kiện kéo dài.

Thứ tư, Pháp luật thực định về yếu tố tập quán truyền thống trong thu hồi đất bồi thường yếu tố tập quán truyền thống đã được pháp luật thực định ghi nhận. Tuy không đầy đủ nhưng là cần thiết để tạo điều kiện cho người dân có thể an tâm chấp hành các quy định pháp luật về thu hồi đất và bồi thường. Điều đầu tiên, pháp luật quy định nhằm tạo điều kiện cho người dân duy trì sản xuất, ổn định đời sống sau khi bị thu hồi đất và đây là sự cân nhắc đến yếu tố về tính ổn định trong đời sống sản xuất của người dân được đã được tập quán ghi nhận. Điều này một mặt đặt ra yêu cầu về việc xây dựng các quy định pháp luật trong thu hồi đất, bồi thường không quá xa rời tập quán, không đi ngược với những yếu tố tích cực của lối sống thường nhật của người dân. Các quy định về bảo đảm duy trì các tập quán tiến bộ nên thể hiện trong Hiến pháp và Luật đất đai góp phần tạo sự đồng thuận khi thi hành các quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp... Mặt khác, chính các quy định tiên phong “có lý, có tình” sẽ định hướng cho lối sống, tập quán thuần nông từng bước chuyển biến tích cực theo chiều hướng thích ứng với thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Tiểu kết Chương 1

Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo pháp luật Việt Nam là một vấn đề nóng bỏng và phức tạp. Các quy định về bồi thường đất nông nghiệp thường xuyên thay đổi. Chính vì vậy, đã dẫn tới tình trạng so bì, khiếu kiện của người có đất bị thu hồi qua các dự án hoặc trong một dự án nhưng thực hiện thu hồi đất qua nhiều năm. Ngoài ra, Luật đất đai 2013 chưa có cơ chế bắt buộc để bảo đảm có quỹ đất và nguồn vốn xây dựng khu tái định cư trước khi thu hồi đất. Việc lập kế hoạch và phương án bồi thường tại một số dự án còn thiếu thiếu dân chủ, công khai, minh bạch. Vì vậy, quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đã trở thành một nội dung quan trọng, mang tính tất yếu trong pháp luật đất đai.

Bên cạnh việc làm rõ nội hàm những khái niệm cơ bản về đất nông nghiệp, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, đồng thời đã luận giải một cách thấu đáo khái niệm, đặc điểm và những yếu tố chi phối tới pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Đây là tiền đề để có thể hiểu rõ hơn các quy định cụ thể của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp được tìm hiểu trong luận văn.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH BÌNH ĐỊNH

2.1. Thực trạng quy định pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Định

2.1.1. Những đặc điểm tự nhiên, kinh tế- xã hội của tỉnh Bình Định có liên quan đến pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

- Đặc điểm tự nhiên

Bình Định là tỉnh thuộc vùng duyên hải Nam Trung Bộ phía Bắc giáp tỉnh Quảng Ngãi, phía Nam giáp tỉnh Phú Yên, phía Tây giáp tỉnh Gia Lai, phía Đông giáp biển Đông. Bình Định nằm ở Trung tâm của trục Bắc - Nam (trên cả 4 tuyến Quốc lộ 1A, đường sắt xuyên Việt, đường hàng không nội địa và đường biển), là cửa ngõ ra biển gần nhất và thuận lợi nhất của Tây Nguyên, Nam Lào, Đông Bắc Campuchia và Thái Lan (bằng cảng biển quốc tế Quy Nhơn và Quốc lộ 19). Trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Định đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (*theo Quyết định số 54/2009/QĐ-TTg ngày 14/4/2009*), Bình Định được xác định sẽ trở thành tỉnh có nền công nghiệp hiện đại và là một trong những trung tâm phát triển về kinh tế - xã hội, đóng góp tích cực vào sự phát triển của Vùng kinh tế trọng điểm miền Trung và cả nước. Tỉnh Bình Định có 11 đơn vị hành chính gồm 09 huyện, 01 thị xã và 01 thành phố. Quy Nhơn là thành phố loại I trung tâm kinh tế - chính trị - văn hoá của tỉnh.

Diện tích đất tự nhiên của tỉnh là 605.058 ha, chia thành 11 nhóm đất với 30 loại đất khác nhau trong đó quan trọng nhất là nhóm đất phù sa có khoáng trên 70 nghìn ha phân bố dọc theo lưu vực các sông. Diện tích đất chưa sử dụng còn chiếm diện tích rất lớn. Đây là một tiềm năng lớn cần được đầu tư khai thác.

Tài nguyên khoáng sản ở Bình Định khá đa dạng, đáng chú ý nhất là đá granít có trữ lượng khoảng 500 triệu m³, với nhiều màu sắc đỏ, đen, vàng... là vật liệu xây dựng cao cấp được thị trường trong và ngoài nước ưa chuộng; sa khoáng titan tập

trung ở mỏ Đề Gi (Phù Cát) trữ lượng khoảng 1,5 triệu m³; cát trắng ở Hoài Nhơn, trữ lượng khoảng 90.000 m³. Nhiều nguồn nước khoáng được đánh giá có chất lượng cao đã và đang được đưa vào khai thác sản xuất nước giải khát, chữa bệnh. Toàn tỉnh có 4 nguồn nước khoáng là Hội Vân, Chánh Thắng (Phù Cát), Bình Quang (Vĩnh Thạnh), Long Mỹ (Tuy Phước), riêng nguồn nước khoáng nóng Hội Vân đảm bảo các tiêu chuẩn chữa bệnh và có thể xây dựng nhà máy điện địa nhiệt. Ngoài ra, còn có các khoáng sản khác như cao lanh, đất sét và đặc biệt là các quặng vàng ở Hoài Ân, Vĩnh Thạnh, Tây Sơn.

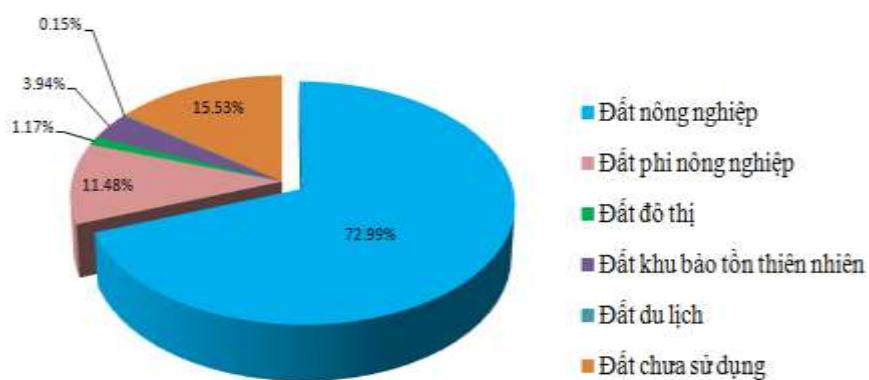
Theo số liệu thống kê của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định tổng diện tích đất tự nhiên là 605.058 ha được phân bổ sử dụng với diện tích cơ cấu đất đai như sau:

Bảng 2.1.Điện tích phân bố các loại đất của tỉnh Bình Định

+ Đất nông nghiệp	441.618 ha
+ Đất phi nông nghiệp	69.452 ha
+ Đất đô thị	7.060 ha
+ Đất khu bảo tồn thiên nhiên	23.828 ha
+ Đất du lịch	889 ha
+ Đất chưa sử dụng	93.998 ha

Ta có thể thấy tỉ lệ phân bố các loại đất qua hình 2.1

Hình 2.1.Tỷ lệ phân bố các loại đất của tỉnh Bình Định



Bảng 2.2.Điện tích, cơ cấu sử dụng đất đai tinh Bình Định từ năm 2010 đến 2020

TT	Loại đất	Hiện trạng năm 2010		Quy hoạch đến năm 2020			
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Cấp quốc gia phân bổ (ha)	Cấp tỉnh xác định (ha)	Tổng số	
						Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	TỔNG ĐIỆN TÍCH TỰ NHIÊN	605.058	100,00			605.058	100,00
1	Đất nông nghiệp	441.618	72,99	507.713	39	507.752	83,92
1.1	Đất trồng lúa	53.347	12,08	51.000	2	51.002	10,04
	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước (2 vụ trở lên)	44.673		43.780	1	43.781	
1.2	Đất trồng cây lâu năm	31.959	7,24		30.610	30.610	6,03
1.3	Đất rừng phòng hộ	150.042	33,98	192.900	10	192.910	37,99
1.4	Đất rừng đặc dụng	23.828	5,40	27.844	21	27.865	5,49
1.5	Đất rừng sản xuất	132.891	30,09	160.286	37	160.323	31,58
1.6	Đất làm muối	191	0,04	190	1	191	0,04
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	2.744	0,62	2.670	16	2.686	0,53
2	Đất phi nông nghiệp	69.452	11,48	90.130		90.127	14,90
3	Đất chưa sử dụng	93.988	15,53			7.179	1,18
4	Đất đô thị	7.060	1,17		12.390	12.390	2,05
5	Đất khu bảo tồn thiên nhiên	23.828	3,94		27.865	27.865	4,61
6	Đất khu du lịch	889	0,15		5.033	5.033	0,83

Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định

- Đặc điểm kinh tế - xã hội

Kinh tế, đặc điểm nổi bật của kinh tế Bình Định là kinh tế biển và cảng biển bởi chính những ưu thế về vị trí địa lý và tài nguyên biển đã tạo nên nét đặc trưng

này.Trong những năm qua cùng với sự phát triển của cả nước, kinh tế tỉnh Bình Định đã có sự tăng trưởng với tốc độ cao. Theo báo cáo tình hình kinh tế- xã hội cuối năm 2017 của tỉnh Bình Định,nền kinh tế của tỉnh tiếp tục tăng trưởng và phát triển. Giá trị tổng sản phẩm địa phương (GRDP) tăng bình quân hàng năm 9,2%, GRDP bình quân đầu người cuối năm 2017 ước đạt 53,5 triệu đồng.Trong các kinh tế tỉnh Bình Định, công nghiệp và xây dựng chiếm 30,5% GDP; các ngành du lịch và dịch vụ chiếm 39,8% GDP; giá trị sản xuất của các ngành nông nghiệp, lâm, ngư nghiệp hàng năm đóng góp 25,4% GDP của tỉnh Bình Định. Sản lượng lúa cả năm 2017 ước tính đạt 42,84 triệu tấn;sản xuất hoa màu và một số cây hàng năm ước tính đạt 97,2 triệu tấn;diện tích trồng cây công nghiệp lâu năm ước tính đạt 2.215,1 nghìn ha;sản lượng cây ăn quả ước tính đạt 887,3 nghìn tấn;sản lượng thủy sản nuôi trồng ước tính đạt 3.835,7 nghìn tấn.

Văn hoá - xã hội, nguồn nhân lực của tỉnh Bình Định khá dồi dào.Dân số tỉnh Bình Định hiện nay khoảng 1,5 triệu người (chiếm 1,6% dân số cả nước – 95,57 triệu người). Mật độ dân số trung bình 251,1 người/km²,tỷ lệ dân số thành thị chiếm 30,8%, nông thôn chiếm 69,2%.

Sự phát triển và chuyển dịch cơ cấu kinh tế đã tác động tích cực đến cơ cấu lao động của tỉnh theo xu hướng giảm tỷ trọng lao động thuộc khu vực nông, lâm, thủy sản, tăng tỷ trọng khu vực công nghiệp, xây dựng và dịch vụ. Tính đến nay, dân số trên 15 tuổi tỉnh Bình Định là 1.229.468 người, trong đó dân số thành thị 352.224 người chiếm 28,6 %, dân số nông thôn 877.244 người chiếm 71,4%.

Hòa trong sự phát triển chung của đất nước,Bình Định đã và đang tập trung các nguồn lực đẩy nhanh tốc độ đầu tư xây dựng, phát triển các ngành kinh tế trọng điểm mà tỉnh có lợi thế là công nghiệp chế biến lâm - nông - thuỷ sản, sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ, vật liệu xây dựng, giày da, may mặc, cơ khí, cảng biển nước sâu, sản xuất lắp ráp đồ điện, điện tử, sản xuất điện, phát triển du lịch, dịch vụ hàng hải, thương mại, dịch vụ tài chính, ngân hàng, bưu chính, viễn thông...Trong những năm gần đây các ngành công nghiệp - xây dựng có nhịp độ phát triển cao, các ngành nông nghiệp, dịch vụ phát triển với nhịp độ khá ổn định kéo theo nhu cầu sử dụng

đất rất lớn, với hàng loạt dự án triển khai như: Dự án quốc lộ 19 nối Cảng Quy Nhơn lên quốc lộ 19; Dự án CEPT Nhà máy nước thải Nhơn Bình; Dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1D (Đoạn từ Ngã ba Long Vân đến bến xe liên tỉnh; Dự án xây dựng Trung Tâm Quốc tế gấp gỡ khoa học đa ngành; Dự án Khu kinh tế Nhơn Hội, Khu công nghiệp Phú Tài; Dự án quy hoạch khu dân cư đảo 1A; Khu Đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh, thành phố Quy Nhơn...một diện tích lớn đất nông nghiệp mà chủ yếu là đất trồng lúa và hoa màu đã được thu hồi trên địa bàn tỉnh Bình Định để phục vụ việc phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh cũng như sự phát triển chung của cả nước. Tuy một lượng lớn đất nông nghiệp đã bị thu hồi, chuyển đổi mục đích sản xuất nhưng hiện nay với hơn 70% dân số nông thôn trong đó có gần 60% dân số làm nghề nông Bình Định vẫn được đánh giá là một tỉnh mà nông nghiệp chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu kinh tế.

Khi Nhà nước thu hồi đất, vấn đề bồi thường về đất luôn là vấn đề phức tạp, xảy ra nhiều tranh chấp, khiếu nại nhất vì phần giá trị được bồi thường tương đối lớn trong tổng giá trị được bồi thường. Đối với đất nông nghiệp, việc bồi thường về đất được pháp luật quy định cơ bản như sau:

2.1.2. Các quy định về nguyên tắc và điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Việc quản lý đất đai nói chung luôn phải tuân thủ những nguyên tắc nhất định, đối với vấn đề nhạy cảm, dễ phát sinh khiếu kiện như bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì các quy định của pháp luật càng phải đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc cơ bản. Nếu như các quy định các nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nói chung, đất nông nghiệp nói riêng nằm rải rác tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 (Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 và Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004) thì Luật Đất đai năm 2013 đã Luật hóa các nguyên tắc này đồng thời tách nguyên tắc bồi thường về đất và nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thành 02 điều riêng biệt (Điều 74 và Điều 88 Luật Đất đai năm 2013) và có một điều luật riêng quy định về nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà

nước thu hồi đất (Điều 83 Luật Đất đai năm 2013). Trong đó, quy định cụ thể các nguyên tắc bồi thường về đất và các nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất, nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để các bộ, ngành, địa phương và người thu hồi đất căn cứ vào đó thống nhất thực hiện. Theo đó, về cơ bản, nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thể hiện trên các khía cạnh sau:

Thứ nhất, người bị thu hồi đất có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thì được bồi thường, hỗ trợ. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 74 Luật Đất đai xác định nguyên tắc : “Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường”. Ngoài ra, với các trường hợp không được bồi thường về đất luật cũng xác định vẫn đề bồi thường về chi phí đầu tư vào đất còn lại (Khoản 1 Điều 76 Luật Đất đai năm 2013). Việc bồi thường về tài sản sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất cũng chỉ được đặt ra khi “*Chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản được bồi thường*” và “*Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại*”.

Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được xem như là sự bồi hoàn những thiệt hại trực tiếp mà người sử dụng đất phải gánh chịu do việc thu hồi đất gây ra. Đối với trường hợp người trực tiếp sản xuất bị thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp khác để bồi thường cho việc tiếp tục sản xuất, thì ngoài việc được bồi thường, còn được Nhà nước hỗ trợ để ổn định cuộc sống, được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, bố trí việc làm mới. Đây không chỉ là nghĩa vụ pháp lý mà còn là trách nhiệm xã hội, chính trị, thể hiện rõ tính nhân đạo của Nhà nước.

Thứ hai, việc bồi thường bảo đảm đầy đủ các thiệt hại. Khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, người dân không chỉ thiệt hại về đất mà còn có những thiệt hại về tài sản trên đất, các hoa lợi, lợi tức thu được do việc sử dụng đất. Luật Đất đai năm 2013 quy định cụ thể nguyên tắc bồi thường về đất và về tài sản nhằm bảo vệ lợi ích chính đáng của người có đất bị thu hồi. Nguyên tắc này tạo sự linh hoạt khi cho

phép cơ quan thẩm quyền cũng như người bị thu hồi đất nông nghiệp lựa chọn được phương án bồi thường phù hợp. Đối với trường hợp bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng đối với người sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất được xem là quy định tích cực, nhằm tạo điều kiện cho người bị thu hồi đất nông nghiệp tiếp tục được kinh doanh, sản xuất nông nghiệp. Ngoài ra, việc bồi thường về đất cùng mục đích sử dụng cũng tránh những tiêu cực, lợi dụng, tranh chấp không đáng có trong bồi thường đất nông nghiệp. Trong thực tiễn sử dụng đất nông nghiệp, việc vi phạm mục đích sử dụng đất khá phổ biến, đó là việc chuyển từ đất nông nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp. Trong những trường hợp này, khi bị thu hồi đất, người sử dụng đất có thể tìm cách, gây khó khăn, nhân cơ hội để đòi bồi thường với giá đất phi nông nghiệp. Vì vậy, pháp luật cũng quy định rõ, người sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo đất nông nghiệp. Bồi thường đất cùng mục đích sử dụng là bảo đảm sự công bằng giữa tất cả người sử dụng đất có đất bị thu hồi. Tuy nhiên, việc bồi thường bằng đất nông nghiệp trong thực tế chỉ được triển khai khi quỹ đất nông nghiệp của địa phương còn.

Thứ ba, việc bồi thường phải theo giá thị trường. Điều này là cơ sở để bảo đảm lợi ích cho người có đất bị thu hồi, để họ thấy việc bồi thường là thỏa đáng và tự nguyện trả lại đất được giao. Đối với trường hợp bồi thường về đất, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất*”(Khoản 2 Điều 74). Nghị định số 47/2014/NĐ-CP cũng quy định: “*Chi phí đầu tư vào đất còn lại được tính phải phù hợp với giá thị trường tại thời điểm có quyết định thu hồi đất*”. Về lý thuyết, việc bồi thường phải dựa trên thiệt hại thực tế, tuy nhiên đối với đất nông nghiệp, tuy giá đất bồi thường tính thấp hơn so với đất phi nông nghiệp và đặc biệt thấp hơn nhiều so với giá đất thị trường, sự biến động giá đất cũng không đáng kể nhưng trên thực tế người bị thu hồi đất không được nhận tiền bồi thường ngay tại thời điểm có quyết định thu hồi đất mà phải sau một thời gian, có khi sau từ 3 - 5 năm kể từ ngày này, do việc thực hiện những quy trình thủ

tục nên điều này dễ dẫn đến bức xúc của người dân có đất bị thu hồi. Người có đất nông nghiệp bị thu hồi luôn cảm thấy mức giá đát để tính bồi thường, chi trả cho họ là quá thấp so với giá trị thực tế.

Thứ tư, việc bồi thường phải bảo đảm công khai, minh bạch, dân chủ, kịp thời và đúng quy định pháp luật. Đây là nguyên tắc cơ bản để thực hiện tốt việc áp dụng, nâng cao hiệu quả thực thi của pháp luật. Chính vì vậy, mà Luật Đất đai năm 2013 đã khẳng định lại nguyên tắc này cả ở hai Điều luật về nguyên tắc bồi thường về đất và nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: “*Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật*” (Khoản 3 Điều 75); “*Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật*” (Điểm b, Khoản 1 Điều 83).

Nguyên tắc công khai, minh bạch, dân chủ, kịp thời và đúng quy định của pháp luật đã được thể hiện xuyên suốt trong các văn bản pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thông qua các quy định về điều kiện được bồi thường, thời hạn thông báo cho người bị thu hồi đất về quyết định thu hồi đất, quy định về xử lý khiếu nại, khiếu kiện, quy định về việc bồi thường, hỗ trợ được công bố rộng rãi cho mọi người dân biết...

Thứ năm, về phương thức bồi thường. Có hai hình thức bồi thường là: bồi thường bằng đất và bồi thường bằng tiền. Đối với phương thức bồi thường bằng đất thì đây là phương thức bồi thường mà trên thực tế chỉ mang tính chủ trương và hình thức. Có thể khẳng định rằng trong các loại đất bị thu hồi của người dân để phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và vì mục tiêu phát triển kinh tế, thì đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn nhất. Trong khi đó, hiện nay ở các địa phương, đặc biệt là đất trồng cây lúa nước đã được trao cho các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài (với thời hạn 20 năm và 50 năm) theo nguyên tắc giao, cho thuê theo hiện trạng và căn cứ vào số lượng nhân khẩu hiện có ở địa phương hầu như đã được phân bổ hết, không còn đất trồng và dự trữ. Mặt khác, pháp luật hiện hành cũng quy định khi hết thời hạn sử

dụng đất, nếu người sử dụng có nhu cầu vẫn có thể xin gia hạn tiếp. Người sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp khi chết được để thửa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật. Do đó, sự xáo trộn về quyền sử dụng đất của người nông dân thường ít xảy ra, trừ khi Nhà nước thu hồi đất cho mục đích khác. Vì vậy, phương thức bồi thường bằng đất nông nghiệp cho người nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp là không có tính khả thi.

Đối với phương thức bồi thường đất bằng tiền. Đây được xem như giải pháp thay thế trong trường hợp không còn đất nông nghiệp để bồi thường. Việc bồi thường bằng tiền sẽ tạo thuận lợi cho các địa phương trong việc tính toán chi trả bồi thường song lại khó có được sự đồng thuận của người dân vì những bất cập về giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do UBND cấp tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ. Vì vậy, sẽ rất bất cập khi bồi thường đối với đất nông nghiệp bị thu hồi, theo giá đất nông nghiệp do Nhà nước quy định tại thời điểm thu hồi. Hơn nữa, sau đó cũng tại vị trí đất thu hồi, Nhà nước quy hoạch để thực hiện dự án, đất đó lại trở thành khu đô thị, khi đó người dân muốn sử dụng thì phải mua lại của nhà đầu tư với giá rất cao.
Ví dụ: Việc thu hồi đất nông nghiệp ở Nhơn Hội để xây dựng dự án khu đô thị phức hợp FLC LuxCity Quy Nhơn. Khi thu hồi, đèn bù đất nông nghiệp chỉ với giá là 27.000 đồng/m² cộng với hỗ trợ chuyển đổi nghề và đào tạo việc làm bằng gấp 3 lần giá đất nông nghiệp. Tính tổng giá trị bồi thường là 108.000 đồng/m². Nhà có 4 nhân khẩu với diện tích là 2.000m² ở đây có thể nhận về số tiền là 216 triệu đồng. Số tiền này chỉ đủ để duy trì cuộc sống của 4 con người trong vòng hai năm. Một mét vuông đất nông nghiệp, đó chính là kết quả tích tụ của hàng bao nhiêu năm từ mồ hôi, nước mắt, công sức của người nông dân, đó cũng chính là thành quả cách mạng chia cho họ, nhưng giờ được đèn bù rẻ mạt. Trong khi đó hiện tại người dân ở đây muốn mua lại đất ở đó để sử dụng thì chủ đầu tư bán với giá rất cao 11-15 triệu/m². Vì vậy, với vấn đề bồi thường bằng tiền, đặc biệt đối với các dự án phát triển kinh tế xã hội, thay đổi mục đích sử dụng đất đem lại giá trị lợi ích cao, giá trị quyền sử dụng đất sau thu hồi có giá trị chênh lệch lớn so với giá đất sử dụng vào

mục đích làm ruộng, vườn tại thời điểm thu hồi thì Nhà nước cần xem xét vấn đề giải quyết chênh lệch này một cách hợp lý cho người bị thu hồi đất.

2.1.3. Phạm vi, điều kiện bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Theo quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành, việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện trong trường hợp người bị Nhà nước thu hồi có quyền sử dụng đất hợp pháp. Căn cứ pháp lý để xác định quyền sử dụng đất hợp pháp là phải có các giấy tờ sau:

Thứ nhất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất - sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đây là loại giấy tờ có giá trị pháp lý cao nhất để khẳng định quyền sử dụng đất hợp pháp, là cơ sở để người sử dụng đất thực hiện các quyền năng do pháp luật quy định. Trong thu hồi đất, khi có căn cứ pháp lý xác định được người bị thu hồi đất là chủ sử dụng đất hợp pháp thì đương nhiên họ sẽ được đền bù những thiệt hại do việc thu hồi đất gây ra.

Thứ hai, căn cứ vào Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, diện tích đất đủ điều kiện được cấp GCNQSĐĐ được hiểu là người sử dụng diện tích đất bị thu hồi có những giấy tờ sau đây: “*Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; Giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất; Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; Giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật;*

Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất; Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ". Với những quy định trên đây cho thấy, pháp luật đã khá nghiêm minh và chặt chẽ trong việc quy định những điều kiện bồi thường đối với người sử dụng đất, nhưng đồng thời cũng có sự linh hoạt phù hợp với thực tiễn sử dụng đất trong việc xem xét điều kiện được bồi thường, để đảm bảo quyền lợi cho người có đất bị thu hồi.

2.1.4. Cách tính giá đất bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Luật Đất đai năm 2013 quy định hai loại giá đất, đó là giá đất theo “bảng giá đất” và “giá đất cụ thể”. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01/01 của năm đầu kỳ. Do tính chất ổn định của bảng giá đất nên nó được sử dụng làm căn cứ để tính các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Giá đất cụ thể được xác định ở một thời điểm nhất định, phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai. Giá đất cụ thể được xác định làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Việc định giá đất cụ thể để thực hiện việc bồi thường phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá; theo thời hạn sử dụng đất; phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trung đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất; cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Chính phủ ban hành khung giá đất định kì 05 năm một lần đối với từng loại đất theo từng vùng, trong đó có khung giá đất đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp. Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa, hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong khung giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên thì

Chính phủ điều chỉnh khung giá đất. Khung giá đất này sẽ được sử dụng làm căn cứ để Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định bảng giá đất tại địa phương (Bảng giá đất được ban hành theo kí 05 năm một lần). Căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương, giá đất phổ biến trên thị trường và bảng giá đất trên cơ sở các nguyên tắc định giá đất, UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể.

Trên cơ sở bảng giá đất, giá đất cụ thể được xác định theo trình tự thủ tục sau: Xác định mục đích định giá đất cụ thể; Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; Áp dụng phương pháp định giá đất; Xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Thẩm định phương án giá đất; Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp.

Quy định của pháp luật về đất đai liên quan đến việc áp dụng các phương pháp định giá để xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn phức tạp, chưa phù hợp với điều kiện thực tiễn của các địa phương như thiếu thông tin giá đất thị trường, đội ngũ tư vấn định giá đất chưa đủ để đáp ứng yêu cầu của công tác định giá.

2.1.5. Các quy định về trình tự, thủ tục bồi thường đối với người bị thu hồi đất nông nghiệp

Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo Luật Đất đai năm 2013 bao gồm các bước sau:

- *Bước 1: Xây dựng phương án bồi thường.*

Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường (tại Điều 61, Điều 62), GPMB bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập và trình phương án về

bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Căn cứ vào kế hoạch và việc thực hiện các dự án đầu tư, các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư và ra quyết định về nội dung bồi thường. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì Bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với UBND cấp tỉnh nơi có đất thu hồi xây dựng khung chính sách về bồi thường trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định và phải bảo đảm kinh phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định (Theo Điều 17 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014). Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, việc thẩm tra khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp này được quy định đầy đủ từ diện tích đất thu hồi, số hộ gia đình bị ảnh hưởng, dự kiến tiền bồi thường và dự kiến địa điểm, diện tích đất bồi thường. Người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện việc khảo sát, đo đạc và xác định diện tích đất, tài sản gắn liền với đất để lập phương án bồi thường. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc.

- *Bước 2: Lấy ý kiến về phương án bồi thường.*

Hình thức lấy ý kiến là tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi và niêm yết công khai phương án bồi thường cư tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi. Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện UBND cấp xã và 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. Mặt khác, tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường để hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền xét duyệt.

- *Bước 3: Hoàn chỉnh phương án bồi thường.*

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các đối tượng có đất bị thu hồi, đại diện chính quyền,

đoàn thể ở cơ sở, tổ chức bồi thường tiếp thu, hoàn chỉnh phương án chi tiết bồi thường trình cơ quan chuyên môn thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- *Bước 4: Phê duyệt phương án bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.*

Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thẩm định phương án bồi thường trước khi Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt (Theo Điều 13 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014). Quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện phương án bồi thường được UBND cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật Đất đai năm 2013 quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường.

- *Bước 5: Công khai phương án bồi thường.*

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

-*Bước 6: Thực hiện bồi thường.*

Tổ chức thực hiện việc bồi thường theo phương án bồi thường đã được phê duyệt. Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì UBND cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, nơi có đất nông nghiệp bị thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường. Ban già phόng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện. Nếu người dân vẫn không chấp hành việc bàn giao đất thì tiến hành các thủ tục cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật Đất đai năm 2013. Theo quy định tại Điều 93 Luật Đất đai năm 2013: “Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm

chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế năm 2012 tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc Nhà nước. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách Nhà nước”.

2.1.6. Nội dung các quy định pháp luật về giải quyết khiếu nại, tố cáo về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Khiếu nại, tố cáo là một trong những quyền cơ bản của công dân được ghi nhận tại Khoản 1, điều 30, Hiến pháp năm 2013. Khiếu nại, tố cáo về thu hồi, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là một trong những dạng khiếu nại, tố cáo của công dân. Trong các khiếu nại, tố cáo của người dân bị thu hồi đất nông nghiệp gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chiếm số lượng lớn là đơn thư khiếu nại, tố cáo về thu hồi đất nông nghiệp, bồi thường và giải phóng mặt bằng.

Pháp luật về quản lý đất đai nói chung qua các thời kỳ đều có sự ghi nhận về quyền khiếu nại tố cáo của người dân. Tuy nhiên, trước khi Luật Đất đai năm 2013 được ban hành, những quy định trong Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành, đã tỏ ra có sự mâu thuẫn so với Luật Khiếu nại năm 2011, Luật Tố tụng Hành chính năm 2010 như các quy định pháp luật về thời hiệu khiếu nại, khiếu kiện đã bộc lộ sự mâu thuẫn, lệch pha nhau giữa văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai với Luật Khiếu nại năm 2011 (Theo Khoản 1, Điều 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, thời hiệu khiếu nại về đất đai đã bị rút xuống chỉ còn 1/3 so với quy định tại Điều 9 Luật Khiếu nại năm 2011. Không những thế, thời hiệu khiếu nại lại được tính kể từ ngày UBND tỉnh “ban hành quyết định hành

chính”, thay vì kể từ ngày đương sự “nhận được quyết định hành chính” hoặc “biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính” như quy định của Luật Khiếu nại năm 2011). Những quy định này tạo sự bất lợi cho người dân khi thực hiện khiếu nại, tố cáo bảo vệ quyền lợi của mình. Khắc phục tình trạng này, Luật Đất đai năm 2013 đã quy định theo hướng áp dụng giải quyết khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trong đó trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Giải quyết khiếu kiện và hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính (Khoản 2, Điều 204). Trong vấn đề giải quyết khiếu nại, tố cáo của người dân về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vẫn chưa thực sự thỏa đáng khiến người dân hài lòng.

Theo Khoản 6 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014: “Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại”. Điều bát cập là khi các cơ quan có thẩm quyền chưa giải quyết khiếu nại nhưng vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất và cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành, hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra. Quy định này là sự nhắc lại quy định tại Khoản 2, Điều 40 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định về giải quyết khiếu nại về giá đất bồi thường, quyết định bồi thường và cưỡng chế thu hồi đất. Quyền khiếu nại của người dân bị thu hồi đất nông nghiệp đã bị không tôn trọng và giải quyết so với việc chấp hành quyết định thu hồi đất bởi nếu không chấp hành. Nếu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận, việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng quyết định thu hồi đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành. Quy định trên có thể giúp Nhà nước đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất và GPMB nhưng vẫn phải những phản ứng trên thực tế. Những khiếu nại của người dân khi bị thu hồi đất nông nghiệp. Họ không đồng ý với quyết

định thu hồi đất hoặc phương án bồi thường mà vẫn bị Nhà nước thu hồi đất. Sau đó, họ mới được thực hiện quyền khiếu nại hay tố cáo. Vì vậy, sẽ gây tâm lý bức xúc cho người dân bị thu hồi đất nông nghiệp. Nên người dân sẽ có những phản ứng mạnh và dễ dẫn đến kích động, lôi kéo và tụ tập đông người để chống lại quyết định thu hồi đất của Nhà nước.

Đất nông nghiệp rất quan trọng với một nền kinh tế nông nghiệp ở nước ta. Trong công cuộc đổi mới của đất nước, công nghiệp hóa- hiện đại hóa đất nước thì việc thu hồi đất nông nghiệp là một tất yếu khách quan. Nhà nước phải có cách giải quyết thỏa đáng phát sinh giữa Nhà nước với người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi và các chủ đầu tư, để đảm bảo sự công bằng xã hội và sự ổn định về chính trị - kinh tế. Và đảm bảo đời sống của người nông dân trong quá trình thu hồi đất nông nghiệp. Cho nên, các quy định về thu hồi, bồi thường đất nông nghiệp đã trở thành một nội dung quan trọng trong pháp luật đất đai.

Các quy định cụ thể bồi thường về đất, về tài sản cho người sử dụng đất nói chung, đất nông nghiệp nói riêng khi Nhà nước thu hồi đất là thể hiện trách nhiệm của Nhà nước với người dân nhằm bảo đảm bù đắp các thiệt hại do việc thu hồi đất gây ra. Trong quá trình giải quyết bồi thường cho người dân, cơ quan có thẩm quyền cần phải xem xét, căn cứ tình hình thực tế để có sự áp dụng chính xác các quy định pháp luật để đánh giá đúng thiệt hại, đưa ra phương án bồi thường hợp lý, tránh tình trạng mức bồi thường quá thấp, quá chênh lệch với thiệt hại thực tế. Điều này sẽ gây bức xúc lớn trong dư luận, tạo khó khăn trong quá trình thu hồi đất.

Ví dụ: Trường hợp 1: Ông Trần Văn Chí ở phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, khiếu nại: Yêu cầu giải quyết bồi thường theo loại đất nông nghiệp với đơn giá 130.000đồng/m², hỗ trợ 50% giá đất ở liền kề và hỗ trợ ổn định đời sống cho hộ gia đình ông có đất do Nhà nước thu hồi, xây dựng Khu tái định cư (Khu vườn rau) phục vụ Dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1D (Đoạn từ Ngã ba Long Vân đến Bến xe liên tỉnh). Vì cho rằng phương án bồi thường đưa ra xét trên những thiệt hại về đất, chi phí đầu tư vào đất cũng như thiệt hại về hoa màu, cây trồng, tài sản trên đất thực sự không có được sự tương xứng.

Ngày 24/11/2014, ông Trần Văn Chí có Bảng tự khai thiệt hại về đất đai, thiệt hại về vật kiến trúc và hoa màu và Tờ Công tác bồi thường, GPMB của Hội đồng bồi thường, GPMB và tái định cư Dự án nâng cấp mở rộng Quốc lộ 1D đoạn từ ngã ba Long Vân - Bến xe khách Quy Nhơn đã tiến hành kiểm tra, đo đạc thực tế tại hiện trường và thống nhất: Diện tích đất hộ gia đình ông Trần Văn Chí bị thu hồi: 8.480m² là loại đất màu (hạng 5); tài sản bị thiệt hại, gồm: 02 giếng đóng đường kính 60mm và trồng rau muống trên phần diện tích đất của hộ ông Chí bị thu hồi.

Ngày 26/02/2015, UBND tỉnh Bình Định có văn bản số 752/UBND-TH v/v bổ sung một số nội dung trong chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với dự án Quốc lộ 1D đoạn từ ngã ba Long Vân đến Bến xe khách liên tỉnh; Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến: Hỗ trợ đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà nhưng không được công nhận là đất ở và đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường: “*Đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường thuộc thành phố Quy Nhơn: áp dụng hỗ trợ 30% giá đất ở theo quy định tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 19/01/2015 của UBND tỉnh; diện tích được hỗ trợ bằng 05 lần hạn mức giao đất ở nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi*”.

Ngày 19/3/2015, UBND thành phố Quy Nhơn ra Quyết định số 1129/QĐ-UBND Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB thực hiện công trình Khu tái định cư phục vụ dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1D đoạn từ ngã ba Long Vân đến bến xe liên tỉnh, tỉnh Bình Định (Khu vườn rau thuộc tổ 2, khu vực 8, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn). Theo đó, ông Trần Văn Chí được bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền là 6.425.023.800đồng; bao gồm: Bồi thường đất nông nghiệp, đơn giá bồi thường theo Bảng giá số 6, Phần I Quyết định số 34/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh: “Giá đất nông nghiệp (*trừ đất lâm nghiệp*) thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường thuộc thành phố Quy Nhơn được xác định bằng 02 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hạng 1 (có phân chia vị trí) tại điểm 1 Bảng giá số 2 Phần I”: 37.000 đồng/m² x 2 = 74.000 đồng/m²; hỗ trợ 30% giá đất ở liền kề ($\leq 700m^2$) đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường. Tuy nhiên ông Trần Văn Chí có đơn yêu cầu giải quyết bồi thường

theo loại đất nông nghiệp với đơn giá 130.000đồng/m², hỗ trợ 50% giá đất ở liền kề và hỗ trợ ổn định đời sống cho hộ gia đình ông. Việc khiếu nại của ông Chí đã được Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn giải quyết lần đầu tại Quyết định số 4068/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 và Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết lần hai tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 với nội dung: “Không công nhận nội dung đơn của ông Trần Văn Chí vì không có cơ sở...”. Ông Trần Văn Chí ra Hà Nội đeo bám khiếu kiện tại các Trụ sở cơ quan Trung ương yêu cầu giải quyết theo yêu cầu của gia đình ông. Vụ việc sau này phải đến khi có chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ mới phần nào xoa dịu dư luận về công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Trường hợp 2:

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giao Chánh Thanh tỉnh kiểm tra, xác minh nội dung đơn của bà Phan Thị Kim Thoa ở thôn Vân Hội 2, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước tố cáo một số cán bộ lãnh đạo Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước lợi dụng chức vụ, quyền hạn chiếm đất của Trụ sở cơ quan Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước để xây dựng nhà ở, nhưng được UBND huyện Tuy Phước hợp thức hóa, gây thất thoát ngân sách Nhà nước.

Qua thu thập hồ sơ, tài liệu và làm việc với các tổ chức, cá nhân có liên quan, Chánh Thanh tra tỉnh kính báo cáo như sau:

Nguyên Trụ sở cũ của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước (viết tắt TAND huyện Tuy Phước) được giao sử dụng từ năm 1975 là cơ sở Trạm xá cũ của thị trấn Tuy Phước ở thôn Công Chánh, thị trấn Tuy Phước, huyện Tuy Phước. Đến năm 1995, TAND huyện Tuy Phước được giao đất và xây dựng trụ sở mới tại thôn Mỹ Điện, thị trấn Tuy Phước; Trụ sở cũ được dùng làm nhà tập thể cho cán bộ TAND huyện Tuy Phước tạm sử dụng để ở.

Ngày 28/9/1998, TAND huyện Tuy Phước có Tờ trình số 28-TT/TA về việc xin thanh lý Trụ sở cũ và đề nghị xin chuyển mục đích sử dụng đất để cấp cho 04 hộ là cán bộ Tòa án hiện đang tạm ở tại đây.

Trên cơ sở có ý kiến cho chủ trương thanh lý của Bộ Tư pháp, ngày 12/12/2001 Sở Tư pháp Bình Định có Văn bản số 1180/TP-QLTA đồng ý cho

TAND huyện Tuy Phước được thanh lý Hội trường xét xử diện tích 120 m² và 02 gian nhà làm việc diện tích 34 m².

Năm 2002, TAND huyện Tuy Phước tiến hành tổ chức bán đấu giá Trụ sở cũ, kết quả 04 hộ trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn Hậu, ông Man Đức Hòa, ông Nguyễn Văn Nghĩa, bà Nguyễn Thị Hiệp (các cán bộ Tòa án đang ở tại Trụ sở cũ). Sau khi mua thanh lý, 04 hộ trên đã sửa chữa, cải tạo thành nhà để ở.

Đến ngày 25/8/2010, TAND tỉnh Bình Định có Văn bản số 247/CV-TA với nội dung: Nhằm tạo điều kiện cho 04 hộ đã đấu giá trúng vật kiến trúc trên đất trụ sở cũ của TAND huyện Tuy Phước được ở ổn định, TAND tỉnh đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét cho hợp thức hóa, chuyển toàn bộ diện tích đất có nhà ở nêu trên sang đất ở theo Quyết định số 15/2008/QĐ-UBND ngày 13/5/2008 của UBND tỉnh.

Trên cơ sở đề nghị của TAND tỉnh, ngày 16/8/2011 UBND huyện Tuy Phước có Văn bản số 91/TTr-UBND đề nghị UBND tỉnh thu hồi Trụ sở cũ của TAND huyện Tuy Phước và giao cho UBND huyện để hợp thức hóa đất ở cho 04 hộ cán bộ Tòa án, vì phù hợp với quy hoạch khu dân cư. Sau đó, UBND tỉnh có Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 07/10/2011 về việc thu hồi đất Trụ sở cũ của TAND huyện Tuy Phước và giao cho UBND huyện Tuy Phước chỉnh lý biến động để giao đất ở cho hộ gia đình theo quy định.

Trong năm 2011 phát sinh đơn nặc danh tố cáo ông Nguyễn Văn Hậu, Man Đức Hòa, Nguyễn Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Hiệp có dấu hiệu vi phạm trong việc sử dụng nhà và đất tại Trụ sở cũ của TAND huyện Tuy Phước. Đơn tố cáo nặc danh đã được Ủy ban kiểm tra Huyện ủy Tuy Phước kiểm tra và kết luận: Việc ông Nguyễn Văn Hậu, Man Đức Hòa, Nguyễn Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Hiệp tự ý sửa chữa, cải tạo Trụ sở cũ TAND huyện Tuy Phước thành nhà để ở khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép là không đúng cần phải được tổ chức kiểm điểm. Đề nghị UBND huyện Tuy Phước xem xét việc sử dụng nhà và đất tại Trụ sở cũ của TAND huyện Tuy Phước của các ông Nguyễn Văn Hậu, ông Nguyễn Văn Nghĩa, ông Man Đức Hòa và bà Nguyễn Thị Hiệp theo quy định pháp luật.

Ngày 21/02/2013, UBND tỉnh có Văn bản số 535/UBND-TH về việc đồng ý chủ trương giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho 04 hộ gia đình đã trúng đấu giá thanh lý trên khu đất Trụ sở cũ của TAND huyện Tuy Phước. Đơn giá đất để thu tiền sử dụng: Theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu vực này, cộng thêm 02 bước giá đấu giá theo quy định.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh, ngày 08/3/2013 UBND huyện Tuy Phước tổ chức cuộc họp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thống nhất áp dụng theo giá thị trường để áp giá đấu giá đối với khu đất Trụ sở cũ của TAND huyện Tuy Phước là 3.000.000 đồng/m². (Giá đất tại khu vực này theo Quyết định số 48/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh là 1.900.000 đồng/m²).

Sau khi xác định diện tích sử dụng đất của 04 hộ và áp dụng giá trị quyền sử dụng đất, ngày 03/5/2013 Phòng Tài chính - Kế hoạch có Văn bản số 23/TB-TCKH thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp đối với ông Nguyễn Văn Hậu là 288.000.000 đồng, ông Man Đức Hòa là 255.900.000 đồng, ông Nguyễn Văn Nghĩa là 243.900.000 đồng và bà Nguyễn Thị Hiệp là 297.000.000 đồng. Các hộ trên đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và đề nghị UBND huyện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Để có cơ sở xem xét nội dung đơn tố cáo của công dân, Thanh tra tỉnh đã làm việc với bà Phan Thị Kim Thoa. Tại buổi làm việc, bà Phan Thị Kim Thoa khẳng định đơn không phải do bà viết, không ký tên mà do người khác mạo danh bà để tố cáo. Việc này, bà Phan Thị Kim Thoa kiến nghị UBND tỉnh không thụ lý, giải quyết. (có biên bản làm việc kèm theo).

Qua xem xét diễn biến vụ việc, kết quả làm việc với bà Phan Thị Kim Thoa, Chánh Thanh tra tỉnh nhận thấy:

Năm 2011, nội dung đơn tố cáo ông Nguyễn Văn Hậu, ông Man Đức Hòa, ông Nguyễn Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Hiệp có dấu hiệu vi phạm trong việc sử dụng nhà và đất tại Trụ sở cũ của TAND huyện Tuy Phước đã được Ủy ban kiểm tra Huyện ủy Tuy Phước kiểm tra, kết luận chỉ đạo, xử lý. Đến nay, có đơn tố cáo

liên quan đến việc sử dụng đất Trụ sở cũ của TAND huyện Tuy Phước, qua làm việc bà Phan Thị Kim Thoa đã khẳng định bà không viết, không ký tên vào đơn tố cáo mà do người khác mạo danh bà để tố cáo. Do vậy, căn cứ Khoản 2 Điều 19, Khoản 1 Điều 20 Luật Tố cáo năm 2011 và Điều 6 Thông tư số 06/2013/TT-TTCP ngày 30/9/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết tố cáo, Chánh Thanh tra tỉnh kính đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh không thụ lý đối với đơn tố cáo mạo danh đứng tên bà Phan Thị Kim Thoa.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Định

2.2.1. Tình hình ban hành văn bản hướng dẫn

Trước khi Luật Đất đai năm 2013 ban hành, việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất được áp dụng trên cơ sở quy định của Luật Đất đai năm 2003 cùng các văn bản hướng dẫn như: Quyết định số 108/2005/UBND ngày 19/9/2005 về việc bổ sung chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 01/2009/QĐ-UBND ngày 09/01/2009 của UBND tỉnh về việc sửa đổi quy định hình thức hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Khoản 3 tại Điều 28 của Quyết định số 25/2008/QĐ-UBND ngày 18/7/2008 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tài sản và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 03/2009/QĐ-UBND ngày 15/01/2009 về việc ban hành chính sách hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh; Quyết định 02/2010/QĐ-UBND ngày 22/02/2010 về việc về việc ban hành chính sách hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Đến ngày 29/11/ 2013 Quốc hội thông qua Luật Đất đai năm 2013 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2014, để thực hiện triển khai đồng bộ các quy định của Luật Đất đai trên phạm vi cả nước, trên cơ sở các văn bản hướng dẫn, Bình Định cũng đã ban hành văn bản quy định hướng dẫn cụ thể về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: Quyết định số 34/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định là

căn cứ pháp lý quan trọng để triển khai thực hiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh. Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 07/7/2015 về việc ban hành quy định một số nội dung về bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Bảng 2.3.Đơn giá đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác năm 2015

(Đơn vị: đồng/m²)

Vị trí / Hạng đất		Các xã đồng bằng	Các xã miền núi vùng cao
Vị trí 1	Hạng 1	58.000	42.000
	Hạng 2	48.000	35.000
	Hạng 3	42.000	32.000
	Hạng 4	40.000	30.000
	Hạng 5	38.000	28.000
	Hạng 6	37.000	27.000
Vị trí 2	Hạng 1	53.000	37.000
	Hạng 2	43.000	30.000
	Hạng 3	37.000	27.000
	Hạng 4	35.000	25.000
	Hạng 5	33.000	23.000
	Hạng 6	32.000	22.000

Bảng 2.4.Đơn giá đất trồng cây lâu năm 2015

(Đơn vị: đồng/m²)

Vị trí / Hạng đất		Các xã đồng bằng	Các xã miền núi vùng cao
Vị trí 1	Hạng 1	37.000	27.000
	Hạng 2	32.000	21.000
	Hạng 3	29.000	19.000
	Hạng 4	26.000	18.000
	Hạng 5	24.000	17.000
Vị trí 2	Hạng 1	32.000	22.000
	Hạng 2	27.000	16.000
	Hạng 3	24.000	14.000
	Hạng 4	21.000	13.000
	Hạng 5	19.000	12.000

Mức giá này đã được thay đổi và nâng lên mức cao hơn so với thời gian dài trước đó (từ 2009 đến 2014). Và hàng năm UBND tỉnh đều có bảng giá điều chỉnh giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định. Tuy nhiên khi áp dụng giá đất nhất là giá đất ở còn có ý kiến của người dân cho rằng giá bồi thường chưa sát với giá chuyển nhượng đất vào thực tế trên thị trường. Mức giá đất áp dụng từng dự án, việc bồi thường, hỗ trợ nhìn chung vẫn dựa trên các quy định chung mà thiếu đi sự căn cứ vào tình hình thực tế. Nhìn chung, trong giai đoạn chuyển tiếp này, tuy đã quan tâm đến việc quy định các nội dung liên quan đến bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp song để đáp ứng nhu cầu thực tế, bảo đảm triển khai hiệu quả luật Đất đai mới thì Bình Định cần hoàn thiện hơn nữa các quy định này.

2.2.2. Tình hình thu hồi đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Định

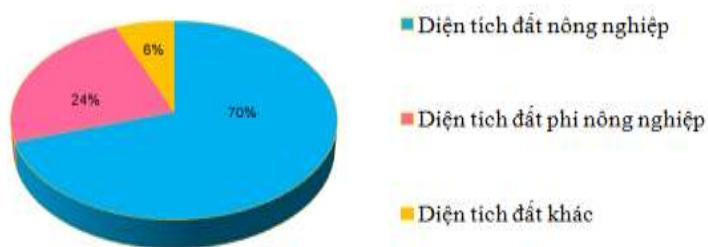
Trong giai đoạn 2012 – 2016, hàng năm trên địa bàn tỉnh triển khai từ 60-80 dự án, quy mô, diện tích đất thu hồi tăng dần lên theo từng năm. Trong thời gian gần đây, Bình Định đã tập trung GPMB một số dự án trọng điểm như: Dự án quốc lộ 19 nối Cảng Quy Nhơn giao với quốc lộ 1A; Dự án CEPT Nhà máy nướcothy Nhơn Bình; Dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1D (Đoạn từ Ngã ba Long Vân đến bến xe liên tỉnh; Dự án xây dựng Trung Tâm Quốc tế gấp gõ khoa học đa ngành; Dự án Khu kinh tế Nhơn Hội, Khu công nghiệp Phú Tài; Dự án quy hoạch khu dân cư đảo 1A; Khu Đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh; Dự án Khu du lịch Vinpearl Nhơn Hội, Nhà máy phong điện Phương Mai...Là một tỉnh nông nghiệp nên hầu như các dự án khi triển khai đều liên quan đến việc thu hồi đất nông nghiệp. Tỷ lệ đất nông nghiệp bị thu hồi, phục vụ cho các dự án ở Bình Định trong những năm qua chiếm tỷ lệ rất lớn trong tổng số diện tích đất phải thu hồi. Đặc biệt như năm 2014,2016 tỷ lệ đất nông nghiệp bị thu hồi trong tổng số diện tích đất bị thu hồi cho các dự án chiếm khoảng 70% (*Nguồn Số liệu tổng hợp hồ sơ thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất 2012-2016*).

Bảng 2.5. Thống kê về các dự án từ năm 2012-2016

Chỉ tiêu	ĐVT	2012	2013	2014	2015	2016
Tổng số Dự án	Dự án	59	62	70	69	73
Tổng diện tích thu hồi	m ²	423.250	1.560.150	2.856.365	1.950.547	2.938.158
Diện tích đất NN	m ²	297.122	1.078.844	2.439.050	1.333.199	2.242.990
Diện tích phi NN	m ²	99.464	398.306	381.610	560.782	693.405
Diện tích đất khác	m ²	26.664	83.000	35.705	56.566	1.763

Ta có thể theo dõi trực quan tỉ lệ % qua Hình 2.2

Hình 2.1.Tỷ lệ phân bố các loại đất của tỉnh Bình Định



2.2.3. Tình hình thực hiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

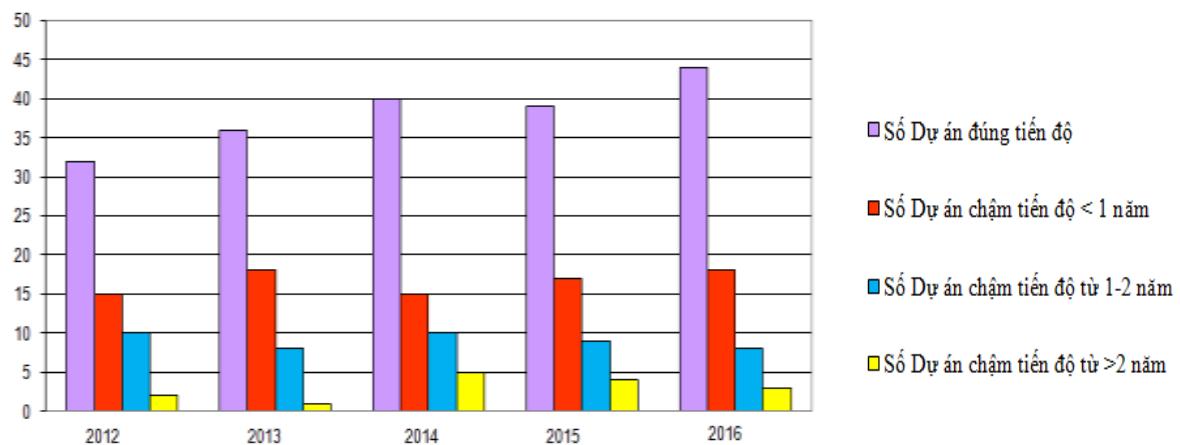
Hoạt động tuyên truyền cho người dân về việc thu hồi đất, bồi thường GPMB đã được các cấp chính quyền thực hiện khá tốt, nhưng sự chấp hành, hợp tác của người dân trong quá trình nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng cho dự án còn diễn ra khá chậm. Tỷ lệ các dự án đúng độ vẫn còn khá thấp, số dự án chậm tiến độ vẫn chiếm tỷ lệ khá cao. Đặc biệt có một số dự án đã bị thu hồi giấy chứng nhận đầu tư, chấm dứt dự án.

Bảng 2.6.Khái quát tiến độ công tác bồi thường GPMB năm 2012-2016

Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016
Tổng số dự án bồi thường	59	62	70	69	73
Số Dự án đúng tiến độ	32	36	40	39	44
Số Dự án chậm tiến độ < 1 năm	15	18	15	17	18
Số Dự án chậm tiến độ từ 1-2 năm	10	8	10	9	8
Số Dự án chậm tiến độ từ >2 năm	2	1	5	4	3

Nguồn: Ban bồi thường giải phóng mặt năm 2016

Hình 2.3. Tiến độ công tác bồi thường GPMB từ năm 2012 đến 2016



Mặc dù bước đầu đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận nhưng đánh giá một cách khách quan thì công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nói chung, đất nông nghiệp nói riêng trên địa bàn tỉnh Bình Định trong thời gian qua vẫn còn một số hạn chế, vướng mắc như:

Thứ nhất, tiến độ lập hồ sơ, thẩm định phương án và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ còn chậm so với yêu cầu. Nhiều dự án đã triển khai trong thời gian qua đều chậm kế hoạch đề ra, đặc biệt là các dự án lớn, điển hình như Dự án CEPT Nhà máy nước thải Nhơn Bình, Dự án khu tái định cư để phục vụ dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1D đoạn từ ngã ba Long Vân đến bến xe liên tỉnh ...

Thứ hai, đơn thư khiếu nại tố cáo liên quan đến công tác bồi thường GPMB còn nhiều, phức tạp và kéo dài làm ảnh hưởng không chỉ trực tiếp đến dự án cần GPMB mà còn ảnh hưởng sâu rộng tới an ninh, kinh tế, chính trị - xã hội tại địa phương, cụ thể: có những đơn thư khiếu nại của hàng chục hộ gia đình kéo dài trong nhiều năm như khiếu nại của người dân khu vực 3, phường Nhơn Bình, TP Quy Nhơn kéo dài từ những năm 2014 dẫn đến khó khăn khi xây dựng Dự án CEPT Nhà máy nước thải Nhơn Bình.

Ngoài ra, việc lập hồ sơ bồi thường GPMB của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện nhiều khi không đầy đủ, chưa đúng quy định. Một số trường hợp UBND cấp xã xác định nguồn gốc sử dụng đất chưa đầy đủ, không xác định, ghi rõ loại đất, thời gian sử dụng nên không có cơ sở thẩm định. Bên cạnh đó, hệ

thống bản đồ đo đạc địa chính quy Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại còn thiếu, công tác lập, trích lục hoặc chính đo bản đồ địa chính của các dự án đầu tư còn có sự sai khác, chỉnh sửa mất nhiều thời gian. Đây không chỉ là vướng mắc trên địa bàn tỉnh Bình Định mà còn là vướng mắc chung của nhiều địa phương. Để thấy rõ hơn thực tế áp dụng các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trong thời gian qua, luận văn sẽ phân tích một số dự án cụ thể, những dự án này có dự án phục vụ cho mục đích kinh doanh, có dự án phục vụ cho mục đích công cộng.

Dự án 1:Dự án Khu du lịch Vinpearl Quy Nhơn trong Khu kinh tế Nhơn Hội.
Thời gian thực hiện: 2012-2020.Dự án được xây dựng trên diện tích 656 ha, với tổng vốn đầu tư dự kiến 3.500 tỉ đồng.

- Căn cứ để lập phương án bồi thường: Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ; Quyết định số 03/2009/QĐ-UBND ngày 15/01/2009 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

- Quyết định số 1853/QĐ-CTUBND ngày 30/8/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư Khu du lịch Hải Giang thuộc dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trong Khu kinh tế Nhơn Hội;

- Quyết định số 1902/QĐ-CTUBND ngày 03/6/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư Khu du lịch Vinpearl Quy Nhơn (trước đây là Khu du lịch Hải Giang), thuộc dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trong Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Áp dụng chính sách về bồi thường đất nông nghiệp: Để xây dựng Dự án, UBND tỉnh Bình Định đã ra quyết định thu hồi trong đó diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi 469,58 ha thuộc thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, tỉnh

Bình Định chiếm tới 71,56 % diện tích đất bị thu hồi (656,2 ha đất bị thu hồi). Khi thực hiện dự án sẽ thu hồi đất của 280 hộ dân trong xã với diện tích đất bị thu hồi khá lớn và loại đất thu hồi cũng khá đa dạng từ đất ở đến đất vườn, đất xen kẽ, đất nông nghiệp. Chính vì vậy mà bên cạnh việc bồi thường về đất, các hộ dân còn được bồi thường cây cối, hoa màu, hỗ trợ ổn định đời sống việc làm.

- Áp dụng chính sách bồi thường về đất nông nghiệp: đất nông nghiệp bị thu hồi là đất thuộc quyền sử dụng của các hộ gia đình, cá nhân được giao trên địa bàn tỉnh Bình Định. Mức đơn giá đất bồi thường được áp dụng theo quy định tại Quyết định số 41/2011/QĐ-UBND ngày 15/12/2011 Quy định về giá đất năm 2012 trên địa bàn tỉnh Bình Định do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ban hành. Theo đó, giá đất bồi thường đất nông nghiệp là 27.000 đồng/m².

- Áp dụng chính sách bồi thường về tài sản trên đất: các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện thu hồi đều đủ điều kiện được bồi thường về cây cối, hoa màu theo mức giá được bồi thường ban hành tại Quyết định số 03/2009/QĐ-UBND ngày 15/01/2009.

- Khối lượng thực hiện: 6.562.000 m²
- + Diện tích đất nông nghiệp 1.025.462,5 m²;
- + Diện tích đất trồng cây hàng năm: 968.760,8 m²;
- + Diện tích đất nuôi trồng thủy sản: 1.148.945,7 m²;
- + Diện tích đất trồng cây bạch đàn: 1.154.756,6 m²;

+ Diện tích đất có nhà ở và đất nông nghiệp trong cùng khuôn viên đất có nhà ở : 397.874,4 m² của 280 hộ dân đang sử dụng, được hình thành trong khoảng thời gian sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004.

Trong phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB chưa tính bồi thường giá trị cây cối hoa màu có trên đất (do thiếu sót của Tổ công tác) và nhiều hộ gia đình có đơn khiếu nại đề nghị bồi thường kiểm đếm số liệu cây cối hoa màu có trên đất để được bồi thường. Hội đồng thống nhất tính bồi thường cây cối, hoa màu cho hộ theo đơn giá được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 19/5/2017.

Dự án 2: Dự án xây dựng công trình Tuyến đường Quốc lộ 19 đoạn từ Cảng Quy Nhơn đến giao Quốc lộ 1A, đoạn đi qua xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước.

- Mục tiêu: Giảm tải lượng xe lưu thông trên tuyến quốc lộ 19B và tuyến đường nội thành thành phố đến Cảng Quy Nhơn. Là tuyến đường huyết mạch liên kết các vùng trên địa bàn, tạo động lực phát triển đối với Bình Định và các tỉnh Tây Nguyên.

- Căn cứ quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh về Ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và đơn giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tài sản tại các Quyết định:

+ Quyết định số: 50/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 về việc ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

+ Quyết định số: 42/2013/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Bình Định quy định về bản giá các loại đất trên địa bàn tỉnh.

- Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại:

+ Quyết định số 2000/QĐ-CTUBND ngày 18/09/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Tuyến đường Quốc lộ 19 đoạn từ cảng Quy Nhơn đến giao Quốc lộ 1A, thành phố Quy Nhơn, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định;

Dự án tuyến đường Quốc lộ 19 đoạn cảng Quy Nhơn đến giao Quốc lộ 1A, tỉnh Bình Định. Địa điểm: Thuộc xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. UBND tỉnh đã có phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ về đất đai, tài sản bị thiệt hại do GPMB để xây dựng Công trình Tuyến đường Quốc lộ 19 đoạn từ Cảng Quy Nhơn đến giao Quốc lộ 1A, đoạn đi qua xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước, được xác lập giá trị bồi thường, hỗ trợ với tổng diện tích là 32.583,5 m², trên 87 thửa đất thuộc xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước. Cụ thể như sau:

* Diện tích đất của hộ gia đình và cá nhân : 11.157,9m², trong đó:

1- Đất ở tại nông thôn : 1.284,6m²;

2- Đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở : 6.186,7m²;

- 3- Đất sản xuất nông nghiệp :3.022,4m²;
- 4- Đất lán chiếm đất công ích do xã quản lý : 664,3m².
- * Diện tích đất do tổ chức quản lý : 21.425,6m², trong đó:
- 1- Đất công ích do xã quản lý và đang cho hộ gia đình cá nhân thuê trồng lúa trong 3 năm (năm bắc đầu thuê 2013) : 10.820,7m²
- 2- Đất trồng cây hàng năm : 4.277,7m².
- 3- Đất đất nghĩa địa :3.964,9m².
- 4- Đất chuyên dùng (đất giáo dục) : 2.362,3m²
- * Đơn giá hỗ trợ đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở: Căn cứ theo khoản 1, Điều 12 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 50/2012/QĐ-UBND ngày 22/12/2012 của UBND tỉnh Bình Định quy định.
- * Đơn giá bồi thường đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở: Áp dụng bảng giá số 7 Quyết định 42/2013/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Bình Định quy định “đất nông nghiệp (trừ đất lâm nghiệp) trong khu dân cư nông thôn theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở tại nông thôn nhưng không được công nhận là đất ở thì giá đất được xác định bằng 1,5 lần đất trồng cây lâu năm hạng 1 (không phân chia vị trí đất)tại điểm a bảng giá số 3 nhưng mức giá tối đa không vượt quá giá đất ở của cùng thửa đất hoặc giá đất ở của thửa đất liền kề”, cụ thể:
- Giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận đất ở = 29.000đ/m² x 1,5 lần + (51.000đ/m² x 50%) = 69.000đ/m²
- Giá đất ở nông thôn khu vực 6 là 51.000đồng/m².
- Theo quy định giá đất vườn ao trong cùng thửa đất ở nhưng không công nhận đất ở phải thấp hơn giá đất ở. Do vậy, Hội đồng thống nhất cho tính giá bồi thường đất vườn ao trong cùng thửa đất ở bằng giá đất ở quy định tại khu vực 6 là 51.000đ/m².
- Với mức việc bồi thường, hỗ trợ như vậy khi thực hiện thu hồi đất nông nghiệp phục vụ tuyến đường Quốc lộ 19 đoạn cảng Quy Nhơn đến giao Quốc lộ 1A đa số người dân đều đồng tình. Tuy nhiên, một số hộ dân vẫn cho rằng mức giá bồi

thường như vậy là quá thấp, đến cuối năm 2015, vẫn còn 4 hộ dân chưa chấp thuận việc bồi thường. Qua tuyên truyền thuyết phục, cưỡng chế thu hồi đất, việc giải phóng mặt bằng đến cuối năm 2016 về cơ bản đã hoàn thiện.

Dự án 3:

Tên Dự án : Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1D đoạn ngã ba Phú Tài đến ngã ba Long Vân, tỉnh Bình Định.

- Địa điểm : Thuộc phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
- Chủ đầu tư: Sở giao thông vận tải Bình Định
- Đơn vị thực hiện công tác GPMB: Ban Quản lý GPMB và Phát triển quỹ đất tỉnh
- Địa chỉ: 45 Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn
- Điện thoại: 0563811832 Fax: 3828488

B/ Phạm vi thu hồi đất của dự án:

- Tổng diện tích đất thu hồi của dự án khoảng: 103.488,8m²
- Thu hồi đất đợt 2 (thuộc phía Bắc tuyến đường): 2.174,10m²

Trong đó:

+ Đất ở:	1.189,70m ²
+ Đất ngoài hạn mức đất ở:	563,14m ²
+ Đất vi phạm chỉ giới GPMB năm 1991 :	197,56m ²
+ Đất trụ sở cơ quan:	7,30m ²
+ Đất Sản xuất kinh doanh:	125,00m ²
+ Đất nông nghiệp:	91,40m ²

C/ Nguồn vốn và thời gian thực hiện dự án:

1. Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách Nhà nước
2. Thời gian thực hiện dự án: Trong năm 2013

Tổng số hộ bị ảnh hưởng giải tỏa đợt này thuộc phía Bắc tuyến đường gồm: 78 hộ (số hộ giải tỏa trắng: 09 hộ, số hộ giải tỏa 1 phần: 69 hộ) và 06 Tổ chức, diện tích đất thu hồi là 2.174,10m² và tài sản có trên đất thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng bao gồm: nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối hoa màu, và một số hạng mục công trình khác xây dựng trên đất; đồng thời tính bổ sung tài sản cho 05 hộ do đợt 1 tính

thiểu và hỗ trợ bồi sung 40% giá trị đất ở cho 114 hộ đã tính bồi thường phương án đợt 1.

A. Bồi thường, hỗ trợ về đất:

Thực hiện theo Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ - CP ngày 03/12/2004, Điều 44, 45 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và theo Điều 4, 5, 6, 10, 11, 12 của Quyết định 50 / 2012 / QĐ - UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh Bình Định.

a. Đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ: Áp dụng Bảng giá số 10, đối với giá đất ở tại thành phố Quy Nhơn theo Quyết định số 48/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành Bảng giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Bình Định; đối với đất ở mặt đường Hùng Vương thuộc đoạn còn lại là: 6.700.000đ/m².

b. Đơn giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận đất ở:

- Đối với những hộ có giấy tờ về quyền sử dụng đất: Áp dụng theo khoản 2 Điều 11 và Điều 12 Quyết định 50 / 2012 / QĐ - UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh Bình Định; cụ thể:

+ Thửa đất sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, thì được bồi thường, hỗ trợ:

Đơn giá: 29.000đ/m² x 2 + (6.700.000đ/m² x 50%) = 3.408.000 đồng/m²

+ Thửa đất sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường, hỗ trợ:

Đơn giá: 29.000đ/m² x 2 + (6.700.000đ/m² x 40%) = 2.738.000 đồng/m²

- Đối với những hộ không có giấy tờ về quyền sử dụng đất: Áp dụng theo khoản 5 Điều 10 và Điều 12 Quyết định 50 / 2012 / QĐ - UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh Bình Định ; cụ thể:

+ Thửa đất sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, thì được bồi thường, hỗ trợ:

Đơn giá: 29.000đ/m² x 2 + (6.700.000đ/m² x 50%) = 3.408.000 đồng/m²

+ Thửa đất sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường, hỗ trợ:

Đơn giá: $29.000đ/m^2 \times 2 + (6.700.000đ/m^2 \times 40\%) = 2.738.000$ đồng/ m^2

1. Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất: 11.963.333.520 đồng

Trong đó:

1.1. Bồi thường, hỗ trợ đất, đối với những hộ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Đất ở: 2.598.561.500 đồng

+ Nguồn gốc đất ở sử dụng trước 15/10/1993:

$350,5m^2 \times 6.700.000đ/m^2 = 2.348.350.000$ đồng

+ Nguồn gốc đất ở sử dụng từ 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004:

$74,69m^2 \times 6.700.000đ/m^2 \times 50\% = 250.211.500$ đồng

- Hỗ trợ 40% giá trị đất ở: 1.039.424.600 đồng

$350,5m^2 \times 6.700.000đ/m^2 \times 40\% = 939.340.000$ đồng

$74,69m^2 \times 6.700.000đ/m^2 \times 50\% \times 40\% = 100.084.600$ đồng

- Đất ngoài hạn mức đất ở: 444.403.580 đồng

+ Đất sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993:

$118,10m^2 \times 3.408.000đ/m^2 = 402.484.800$ đồng

+ Đất sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004:

$15,31m^2 \times 2.738.000đ/m^2 = 41.918.780$ đồng

1.2 Bồi thường, hỗ trợ đất, đối với những hộ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Đất ở: 4.821.923.000 đồng

+ Nguồn gốc đất ở sử dụng trước 15/10/1993:

$674,87m^2 \times 6.700.000đ/m^2 = 4.521.629.000$ đồng

+ Nguồn gốc đất ở sử dụng từ 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004:

$89,64m^2 \times 6.700.000đ/m^2 \times 50\% = 300.294.000$ đồng

- Hỗ trợ 40% giá trị đất ở: 1.928.769.200 đồng

$674,87m^2 \times 6.700.000đ/m^2 \times 40\% = 1.808.651.600$ đồng

$89,64m^2 \times 6.700.000đ/m^2 \times 50\% \times 40\% = 120.117.600$ đồng

- Đất ngoài hạn mức đất ở: 1.337.651.040 đồng

+ Đất vườn sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993:

$$332,73m^2 \times 3.408.000đ/m^2 = 1.133.943.840 \text{ đồng}$$

+ Đất vườn sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004:

$$74,40m^2 \times 2.738.000đ/m^2 = 203.707.200 \text{ đồng}$$

1.3 Cơ quan, tổ chức

- Đất sản xuất kinh doanh: 5.000 đồng

+ Đất vườn sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993:

$$100,4m^2 \times 6.700.000đ/m^2 \times 80\% = 538.144.000 \text{ đồng}$$

$$24,6m^2 \times 6.700.000đ/m^2 \times 80\% \times 20\% = 26.371.000 \text{ đồng}$$

- Đất ngoài hạn mức đất ở: 76.149.800 đồng

+ Đất vườn sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993:

$$21,3m^2 \times 3.408.000đ/m^2 = 72.590.400 \text{ đồng}$$

+ Đất vườn sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004:

$$1,3m^2 \times 2.738.000đ/m^2 = 3.559.400 \text{ đồng}$$

B . Bồi thường, hỗ trợ về nhà cửa, vật kiến trúc có trên đất:

1. Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà cửa, vật kiến trúc và xác định tỷ lệ % còn lại của nhà và công trình: Áp dụng theo Quyết định số 19/2011/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 của UBND tỉnh và theo Điều 18 Quyết định số 50/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh về việc Ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 42/2012/QĐ-UBND ngày 21/11/2012 của UBND tỉnh Bình Định về việc bổ sung đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà cửa, vật kiến trúc khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định đã ban hành tại Quyết định số: 19/2011/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 của UBND tỉnh.

Kinh phí bồi thường nhà cửa + vật kiến trúc: 5.734.352.881 đồng

2. Đơn giá bồi thường thiệt hại về cây cối, hoa màu: Áp dụng theo Quyết định số 20/2011/QĐ –UBND ngày 12/8/2011 của UBND tỉnh.

Kinh phí bồi thường cây cối, hoa màu: 37.159.400 đồng

C. Các khoản hỗ trợ: Áp dụng theo Điều 25, 27, 29 của Quyết định số 50/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh về việc Ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh; (bao gồm: hỗ trợ di chuyển nhà ở, hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh, thường đày nhanh tiến độ giao trả mặt bằng).

Tổng cộng các khoản hỗ trợ:	275.421.250 đồng
D. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ:	18.370.472.392 đồng
Lấy tròn:	18.370.472.000 đồng
- Kinh phí bồi thường đất:	11.963.333.520 đồng
- Kinh phí bồi thường nhà cửa, VKT:	5.734.352.881 đồng
- Kinh phí bồi thường cây cối, hoa màu:	37.159.400 đồng
- Các khoản hỗ trợ:	275.421.250 đồng
- Kinh phí cho tổ chức thực hiện công tác bồi thường (2% tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án) :	360.205.341 đồng

Dự án 4: Trung tâm Quốc tế gấp gõ khoa học đa ngành tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn

- + Căn cứ Luật Đất đai đã được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;
- + Căn cứ Nghị định của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại các văn bản:
 - Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai; Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 về quy định bổ sung về việc cấp GCNQSD đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 về quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất và tái định cư.

Căn cứ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự thủ tục thu hồi đất, giao đất cho thuê đất;

Căn cứ Văn bản số 2722/UBND-ĐC ngày 19/8/2009 của UBND tỉnh V/v chấp thuận địa điểm để Công ty TNHH Trung tâm Quốc tế gấp gỡ khoa học đa ngành chuẩn bị đầu tư xây dựng Trung tâm Quốc tế gấp gỡ khoa học đa ngành.

Căn cứ Quyết định về chính sách bồi thường và các Quyết định đơn giá bồi thường, hỗ trợ của Ủy ban nhân dân tỉnh:

- Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 22/02/2010 về việc ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh;

- Căn cứ Quyết định số 41/2011/QĐ-UBND ngày 15/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định năm 2012;

- Căn cứ Quyết định số 20/2011/QĐ-UBND ngày 12/08/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây cối, hoa màu khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ xác nhận của UBND phường Ghềnh Ráng tại Văn bản số 25/UBND – DC-XD ngày 16/5/2012 V/v xác nhận nguồn gốc đất, nhà của các hộ dân có đất bị thu hồi do GPMB xây dựng Trung tâm Quốc tế gấp gỡ khoa học đa ngành tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

Phương án chi tiết đợt này xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tài sản trên 05 thửa đất (Thửa 1, 2, 3, 4, 5 – tờ BD 41) tại Khu vực 2 phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn do 03 hộ gia đình đang sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và đất do UBND phường Ghềnh Ráng quản lý.

Tổng diện tích thu hồi đợt này: 11.720,7m² bao gồm:

1- Đất trồng cây bạch đàn: 9.868m² (trong đó 5.762,27 m² nằm ngoài mặt bằng dự án thuộc hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 1D) thuộc 04 thửa đất của 02 hộ dân.

2- Đất nông nghiệp (đất màu) của hộ dân bỏ hoang không sử dụng từ năm 2006 đến nay: 299,7m² thuộc 01 thửa đất của 01 hộ dân.

3- Đất chưa sử dụng do UBND phường Ghềnh Ráng quản lý: 1.553 m².

4- Tài sản bị thiệt hại có trên đất bị thu hồi: Tài sản trên đất của các hộ dân là cây cối hoa màu.

5- Điều chỉnh giảm diện tích đất do UBND phường quản lý đã thu hồi trong phương án đợt 3 (phê duyệt tại Quyết định 3099/QĐ-CTUBND ngày 30 tháng năm 2011)

I- BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ ĐẤT:

1- Đơn giá bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp, đất ở và đất vườn:

- Đơn giá bồi thường đất trồng rừng sản xuất trong địa giới hành chính phường thuộc thành phố Quy Nhơn (áp dụng Bảng giá số 7- Phần I- Quyết định số 41/2011/QĐ-UBND) : Đơn giá bồi thường được xác định bằng 2 lần mức giá đất rừng sản xuất nhóm 1 tại Bảng giá số 4 là :

$$5.000đ/m^2 \times 2 \text{ lần} = 10.000đồng/m^2$$

- Các thửa đất trồng rừng sản xuất được bồi thường trong phương án đợt này (thửa đất 3,4,5 - tờ BĐ 41) nằm ở vị trí Quốc lộ 1D đoạn từ km 15 đến giáp ranh giới Phú Yên. Áp dụng Bảng giá số 10 - Phần II – Quyết định số 41/2011/QĐ-UBND thì đơn giá đất ở để tính hỗ trợ cho diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là đất trồng rừng sản xuất là 900.000đ/m².

Tuy nhiên, để tránh việc khiếu kiện và đảm bảo tính công bằng cho các hộ có đất bị thu hồi trong cùng 1 dự án, hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp tỉnh thống nhất cho áp dụng đơn giá đất ở là 250.000đ/m² (bằng với đơn giá đất ở để tính bồi thường về đất ở cho các hộ thuộc dự án này) để hỗ trợ cho diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là đất trồng rừng sản xuất

Đơn giá hỗ trợ 20% là : $250.000đ/m^2 \times 20\% = 50.000 \text{ đồng}/m^2$.

2- Bồi thường, hỗ trợ về đất:

2.1- Bồi thường về đất :

a- Đất trồng cây bạch đàn;

Các thửa đất trồng bạch đàn của 02 hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sú và hộ ông Nguyễn Đình Sinh có tổng diện tích 9.868m² , sử dụng ổn định liên tục trước ngày 1/7/2004 đến nay không có tranh chấp . Giá trị bồi thường, hỗ trợ đất cho từng hộ

được xác lập trên cơ sở biên bản xác nhận diện tích sử dụng của từng hộ được tổ công tác phòng GPMB phối hợp cùng UBND phường Ghềnh Ráng cùng các hộ tiến hành đo đạc xác định diện tích thực tế đang trồng bạch đàn của từng hộ như sau:

- Hộ ông Nguyễn Văn Sứ được UBND phường Ghềnh Ráng xác nhận là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, sử dụng ổn định, không có tranh chấp một phần các thửa đất số 2, 3, 4,5 tờ bản đồ 41 với tổng diện tích là 7.711,57m². Trong đó, diện tích 3.605,84m² thuộc hành lang an toàn đường bộ Quốc lộ 1D đã được bồi thường trong dự án tuyến đường Quy Nhơn – Sông Cầu.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 45 Nghị định 84/2007/NĐ-CP thì hộ ông Sứ

được bồi thường, hỗ trợ về đất. Diện tích đất được bồi thường trong đợt này :

$$7.711,57m^2 - 3.605,84m^2 = 4.105,73m^2$$

Giá trị bồi thường đất : $4.105,73m^2 \times 10.000đ/m^2 = 41.057.300$ đồng

- Hộ ông Nguyễn Đình Sinh được UBND phường Ghềnh Ráng xác nhận là hộ phi nông nghiệp, sử dụng một phần các thửa đất số 2, 5 tờ bản đồ 41 với tổng diện tích là 2.156,43m², loại đất trồng bạch đàn thuộc hành lang an toàn đường bộ Quốc lộ 1D đã được bồi thường trong dự án tuyến đường Quy Nhơn – Sông Cầu. Do đó, hộ ông Sinh không được bồi thường, hỗ trợ về đất.

b- Đất nông nghiệp (đất màu) của hộ dân bỏ hoang không sử dụng :

Ông Đào Kim Anh được UBND phường Ghềnh Ráng xác nhận là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ 41, diện tích 299,7m² của ông Anh được UBND phường Ghềnh Ráng xác nhận do ông bà để lại trước năm 1975, sử dụng đến năm 2006, từ năm 2006 đến nay ông bỏ hoang không canh tác.

Căn cứ khoản 3 Điều 7 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ thì phần diện tích đất này của ông Đào Kim Anh không được bồi thường về đất.

2.2- Hỗ trợ diện tích trồng bạch đàn :

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 12 ban quy định kèm theo Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND : diện tích trồng rừng (trồng bạch đàn) ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ 20% giá đất ở liền kề. Diện tích được hỗ trợ bằng 05 lần hạn mức giao đất ở nhưng không quá diện tích đất bị thu hồi.

Trong phương án đợt này, hộ ông Nguyễn Văn Sú được hỗ trợ đất nông nghiệp với diện tích 400m².

Giá trị hỗ trợ : $400\text{m}^2 \times 250.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 20\% = 20.000.000\text{đồng}$

Tổng cộng giá trị bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp : 61.057.300đồng

3- Đất do UBND phường Ghềnh Ráng quản lý: 1.553,0 m².

Ngoài diện tích đất nông nghiệp của 03 hộ gia đình bị thu hồi nêu trên, trong phương án đợt này còn thu hồi 1 phần thửa đất số 1 tờ bản đồ 41 với diện tích thu hồi là 1.553,0 m² là đất hoang (đất Hg/b) do UBND phường Ghềnh Ráng quản lý, nên căn cứ Điều 7 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ thì phần diện tích đất này không được bồi thường về đất.

II- BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÀI SẢN GẮN LIỀN TRÊN ĐẤT:

1- Đơn giá bồi thường cây cối hoa màu: Áp dụng theo quy định tại Quyết định số 20/2011/QĐ-UBND ngày 12/08/2011 của Uỷ ban nhân dân tỉnh về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây cối, hoa màu khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

2- Bồi thường cây cối hoa màu :

Cây cối trồng trên đất của các hộ dân được bồi thường 100% giá trị .

Tổng giá trị bồi thường cây cối, hoa màu là 6.572.100đồng.

TỔNG GIÁ TRỊ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ CHI PHÍ GPMB: 68.982.000 đồng

(Bằng chữ: Sáu mươi tám triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn đồng chẵn).

Trong đó:

1- Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ: 67.629.000 đ

- Giá trị bồi thường, hỗ trợ đất: 61.057.300 đ

- Giá trị bồi thường cây cối hoa màu: 6.572.100 đ

2- Chi phí phục vụ công tác GPMB 2% : 1.353.000đ

Phương án đợt này xét giao đất tái định cư cho 01 hộ gia đình ông Đinh Văn Phước bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện bồi thường về đất.

Hộ ông Đinh Văn Phước bị thu hồi thửa đất số 149 tờ bản đồ 40 được UBND tỉnh phê duyệt trong phương án đợt 1. Trên thửa đất này ông Phước có xây dựng

nhà, thời điểm xây dựng sau ngày 1/7/2004, có Quyết định cưỡng chế của UBND phường Ghềnh Ráng nên không được bồi thường về đất ở, nhà ở.

Theo xác nhận của UBND phường Ghềnh Ráng tại Văn bản số 25/UBND-ĐC-XD ngày 16/5/2012 : “Trước năm 1990 ông Phước có dựng chòi tạm để canh giữ hồ (trên thửa đất số 149 tờ bản đồ 40) đến năm 2006 ông Phước xây dựng thành nhà cấp 4 để ở và canh giữ hồ bị UBND phường lập biên bản ra Quyết định cưỡng chế, thực tế vợ chồng ông Phước thường xuyên ở sinh hoạt trong ngôi nhà bị cưỡng chế từ đó đến nay, ngoài ngôi nhà này hộ ông Phước không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn phường Ghềnh Ráng. Ngôi nhà cũ của ông tại tổ 5, khu vực 2, phường Ghềnh Ráng vợ chồng ông đã cho vợ chồng người con trai là Đinh Kim Hùng ở từ năm 2003 (bằng giấy viết tay không có cấp thẩm quyền ký xác nhận).”

Căn cứ Điều b, Khoản 1 Điều 30 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND thì hộ ông Phước được giao 01 lô đất tái định cư.

Lô đất tái định cư dự kiến giao cho ông Phước là lô đất A15, đường số 6, lô giới 15,5m, diện tích 100m² Khu A1 thuộc Khu tái định cư phục vụ dự án Trung tâm Quốc tế gấp gõ khoa học đa ngành và các dự án khác lân cận tại khu vực 2, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

Đơn giá đất giao tái định cư phải nộp : Căn cứ Khoản 2, Điều 31 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND thì hộ ông Phước phải nộp tiền sử dụng đất ở tái định cư đối với lô đất ký hiệu A15 theo đơn giá đất ở do UBND tỉnh công bố hàng năm theo quy định của Chính phủ. Tuy nhiên, Khu tái định cư trên chưa có trong Bảng giá đất quy định tại Quyết định số 41/2011/QĐ-UBND. Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và Tái định cư cấp tỉnh đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Định đề xuất đơn giá giao đất tái định cư cho hộ ông Phước và báo cáo UBND tỉnh quyết định.

1. Ban Quản lý GPMB và Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Uỷ ban nhân dân thành phố Quy Nhơn và Uỷ ban nhân dân phường Ghềnh Ráng trong công tác thu hồi đất, chi trả tiền bồi thường, thu tiền sử dụng đất tái định cư phải nộp và giao đất tái định cư cho hộ gia đình.

2. Việc thực hiện chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân, chỉ thực hiện khi Nhà nước có Quyết định thu hồi đất đang sử dụng và sau khi có Phương án chi tiết đã được phê duyệt.

3. Kế hoạch giao mặt bằng: kể từ ngày được nhận tiền bồi thường và thông báo nhận đất tái định cư các hộ phải bàn giao mặt bằng cho Ban Quản lý GPMB và Phát triển quỹ đất trong thời gian:

- Đối với cây cối hoa màu và đất nông nghiệp không quá 10 ngày.

4. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc phát sinh, Ban Quản lý GPMB và Phát triển quỹ đất có trách nhiệm giải thích chính sách cho các hộ dân, nếu các vấn đề vướng mắc phát sinh ngoài chính sách quy định sẽ tổng hợp ý kiến để báo cáo Hội đồng bồi thường có ý kiến chỉ đạo hoặc đề nghị UBND tỉnh xem xét bổ sung.

2.3. Đánh giá những kết quả đạt được qua việc áp dụng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp áp dụng tại Bình Định

2.3.1. Những ưu điểm

Qua thực tiễn áp dụng tại nhiều địa phương cũng như thực tế tại Bình Định, cho thấy việc thực hiện chính sách bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đã được tính quan tâm. Thể hiện qua các điểm sau:

Thứ nhất, các văn bản hướng dẫn: các văn bản quy định khá đầy đủ, chi tiết, đã bổ sung những quy định rất quan trọng như: Quy định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đã được áp dụng giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Quy định rõ ràng các điều kiện được bồi thường về đất và bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. Bồi thường tài sản gắn liền với đất và bồi thường khi thu hồi đối với từng loại đất và từng đối tượng cụ thể. Yêu cầu đảm bảo đời sống và tạo điều kiện có cho người có đất thu hồi đã được quy định cụ thể và đầy đủ hơn. Hội đồng bồi thường thực hiện khá nghiêm túc và xử lý linh hoạt những vướng mắc khó khăn theo quy định của UBND tỉnh, phù hợp với quy định của Pháp luật.

Thứ hai, về công tác tổ chức và trình tự thực hiện: các dự án đều thực hiện theo quy trình Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ, Quyết định số 03/2009/QĐ-UBND ngày 15/01/2009 của UBND tỉnh Bình Định và mới nhất là Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 07/7/2015 của UBND tỉnh Bình Định, do tính chất mục đích thu hồi, đặc thù của loại đất thu hồi của các dự án là khác nhau nên tiến độ thực hiện cũng khác nhau.

Thứ ba, về việc xác định đối tượng và điều kiện được bồi thường: khi tiến hành GPMB, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng đã xem xét hồ sơ pháp lý, xác định nguồn gốc thửa đất, loại đất và tiến hành GPMB theo đúng quy định.

Thứ tư, về giá bồi thường thiệt hại về đất, các tài sản gắn liền với đất, cũng như hỗ trợ người dân ổn định đời sống, hỗ trợ chuyên đổi việc làm đều phù hợp với các quyết định của UBND tỉnh Bình Định về xác định mức bồi thường, giá đất và tài sản, cây cối hoa màu trên đất. Việc xác định đơn giá bồi thường cũng được các địa phương, trong đó có Bình Định ban hành hàng năm, theo kỳ đúng theo quy định của Nhà nước.

2.3.2. Những hạn chế, bất cập

Từ thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp có thể thấy còn tồn tại một số vấn đề sau:

Thứ nhất, về quy trình thủ tục: quá trình thực hiện các dự án phải trải qua nhiều giai đoạn, liên quan đến nhiều cấp, ban ngành, kéo dài, làm ảnh hưởng đến tiến độ thu hồi đất, bồi thường và GPMB cho các dự án bị chậm trễ. Trung bình các dự án đều kéo dài từ 1-2 năm, có dự án được thực hiện từ trước khi các quy định của Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay mới cơ bản hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ.

Thứ hai, về nhận thức tư tưởng và ý thức chấp hành pháp luật. Nhiều người dân bị thu hồi đất nông nghiệp đã được Nhà nước đã được áp dụng đầy đủ các chính sách, đã được vận động thuyết phục nhưng vẫn cố tình chống đối, không chấp hành phương án đền bù thiệt hại. Họ còn lôi kéo kích động nhân dân không chấp hành chính sách của Nhà nước, làm ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng và thi công dự án. Trình độ nhận thức của một số các cán bộ trong các cơ quan Nhà nước ở các cấp thực hiện công tác này cũng có nhiều điểm không thống nhất gây nhiều

khó khăn cho việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đặc biệt là việc xác định các đối tượng và các điều kiện được đền bù, hỗ trợ và tái định cư. Mặt khác, công tác quản lý nhà nước về đất đai ở nhiều địa phương không có sự liên tục và kế thừa cả về nhân lực và hồ sơ quản lý: Không đầy đủ, không rõ ràng, không thống kê đầy đủ và không thường xuyên chỉnh lý biến động nhất là những khu vực trước đây là khu dân cư nông thôn, nhưng nay lại là khu dân cư đô thị, giá đất có sự chênh lệch lớn, cán bộ cấp phường không có thông tin đầy đủ gây khó khăn cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

Thứ ba, về bồi thường: Việc bồi thường luôn gặp nhiều vướng mắc nhất trong quá trình thực hiện như: Giá bồi thường còn thấp, chưa sát với giá thị trường tại thời điểm bồi thường, giá đất do UBND tỉnh công bố chỉ bằng khoảng 40-50% giá thị trường. Đặc biệt, giá đất do UBND tỉnh công bố không có sự thay đổi trong thời gian dài (từ năm 2009 đến năm 2013), giá đất nông nghiệp vẫn được tính với mức 27.000 đồng/m². Trong khi đó, giá cả thị trường chuyển nhượng luôn có sự biến động. Để thực hiện bồi thường, hỗ trợ đối với 1 dự án thông thường không thể hoàn thành trong một năm mà kéo dài trong năm khác. Điều này tất yếu tạo nên sự chênh lệch giữa giá được áp dụng để bồi thường và giá chuyển nhượng trên thị trường, ngoài ra có sự chênh lệch giữa các dự án với nhau. Đặc biệt trong thời gian Luật Đất đai mới được áp dụng, luôn xảy ra sự so bì giữa các hộ có đất nông nghiệp bị thu hồi trong thời gian này với các hộ có đất bị thu hồi tại các Dự án được phê duyệt, tiến hành GPMB trước ngày 01/7/2014. Trong thực tế hiện nay, việc thu hồi đất để thực hiện các dự án chủ yếu là đất nông nghiệp và có người nông dân lại sinh sống bằng sản xuất nông nghiệp, không có ngành nghề hoặc thunhập khác, địa phương lại không còn quỹ đất nông nghiệp để giao bù lại, ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng. Thông tư 145/1998/TTUBTC ngày 4/11/1998 của Bộ Tài chính quy định đền bù đất nông nghiệp theo giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường và khả năng sinh lợi. Nhưng việc xác định khả năng sinh lợi và giá đất tại thị trường là phức tạp và không thể thực hiện được (việc định giá cũng tùy định hướng sử dụng mà có: Khả năng sinh lợi trên một mảnh đất cũng khác nhau phụ thuộc vào hình thức đầu tư thâm canh hoặc việc bố trí cơ cấu cây trồng khác nhau).

Tiêu kết Chương 2

Nhìn chung việc bồi thường, hỗ trợ đối với người dân có đất bị thu hồi tuân thủ các quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định cũng như bảo đảm đúng đơn giá theo quy định của tỉnh. Do đơn giá đất bồi thường không thay đổi trong nhiều năm nên cũng không có sự chênh lệch, khác biệt về mức bồi thường giữa người dân trong các giai đoạn của dự án. Song cũng như hầu hết các dự án khác, đơn giá bồi thường luôn khiến người dân cảm thấy không hài lòng khi đơn giá đất bồi thường không thay đổi từ nhiều năm và khá thấp so với mặt bằng chung.

Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không ngừng được sửa đổi, bổ sung hoàn thiện nhằm đáp ứng những yêu cầu của thực tiễn sử dụng đất trong thời kì kinh tế thị trường. Nhìn chung các quy định về cơ bản đã xác định rõ ràng, đầy đủ hướng tới giải quyết hài hòa lợi ích kinh tế giữa người dân có đất bị thu hồi và Nhà nước. Căn cứ các quy định của Trung ương, Bình Định đã ban hành nhiều quy định phù hợp với điều kiện, tình hình của địa phương. Trong phần này của luận văn đã đưa ra cái nhìn cơ bản nhất về các quy định pháp luật hiện hành trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Trên cơ sở đó, qua tìm hiểu thực tiễn thi hành các quy định này để đề xuất những kiến nghị nhằm hoàn thiện hơn và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trong thời gian tới.

CHƯƠNG 3

NHỮNG PHƯƠNG HUỚNG ĐỀ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP TẠI TỈNH BÌNH ĐỊNH

3.1. Nhu cầu hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Định

Thứ nhất,xuất phát từ quỹ đất nông nghiệp đang bị suy giảm mạnh do đô thị hóa: quỹ đất nông nghiệp được chuyển thành đất công nghiệp, xây dựng và giao thông. Vấn đề lớn đặt ra đối với tỉnh Bình Định là làm sao cân đối giữa việc giữ gìn an ninh lương thực của tỉnh, giữ được quỹ đất nông nghiệp cho nông dân, đảm bảo cuộc sống cho họ sau khi bị thu hồi đất nông nghiệp với việc phát triển kinh tế. Thu hồi đất nông nghiệp không chỉ đơn giản làm chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai giữa người sử dụng đất nông nghiệp với Nhà nước mà còn ảnh hưởng tới lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, kéo theo những hệ lụy về mặt chính trị, kinh tế, xã hội. Là một tỉnh chủ yếu là nông nghiệp nên việc xử lý hài hòa, cân bằng lợi ích của các bên không hề đơn giản,có tới 70% khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai mà chủ yếu là do không giải quyết thỏa đáng các hậu quả của việc thu hồi đất nông nghiệp.

Thứ hai, xuất phát từ phương diện ổn định chính trị: Với một tỉnh nông nghiệp với hơn 70% dân số là nông dân, vấn đề đất đai, đất nông nghiệp luôn có ý nghĩa đặc biệt quan trọng và nhạy cảm. Nếu không giải quyết tốt các chính sách, pháp luật về đất đai có thể phát sinh những điểm nóng, tiềm ẩn nguy cơ gây bất ổn về chính trị. Khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, quyền và lợi ích trực tiếp, trước mắt của người sử dụng đất bị xâm hại, họ không chỉ mất quyền sử dụng đất, mà còn mất nguồn sống, mất việc làm, phải thay đổi môi trường sống và làm việc. Những phản ứng gay gắt của người dân, tình trạng khiếu nại, khiếu kiện kéo dài tiềm ẩn nguy cơ mất ổn định chính trị, dễ bị kẻ xấu lợi dụng, tạo phản ứng thái quá với chính quyền. Việc giải quyết tốt công tác bồi thường, hỗ trợ sẽ có được sự nhất trí,

đồng thuận của người dân không chỉ trong việc quản lý đất đai mà còn đối với các chính sách phát triển kinh tế, an ninh, quốc phòng của đất nước, góp phần duy trì, ổn định về chính trị.

Thứ ba, xuất phát từ ổn định phong diện kinh tế - xã hội: Việc thu hồi đất nông nghiệp vô hình chung sẽ ảnh hưởng đến lao động, việc làm, cơ cấu cây trồng vật nuôi, phong hướng sản xuất, cơ cấu lao động... cũng như văn hóa, nền sống cộng đồng của địa phương. Bên cạnh những ảnh hưởng tích cực là những tác động tiêu cực như mất tư liệu sản xuất, mất việc làm, không có thu nhập, kéo theo những hệ lụy là tệ nạn xã hội như cờ bạc, rượu chè, trộm cắp. Theo đánh giá của Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam “nông dân là những người nghèo nhất nhưng cùng với quá trình hiện đại hóa đất nước, họ đã bị kéo vào vòng xoáy của sự nghèo đói”[23, tr. 29]. Chính vì vậy, song song với việc thu hồi đất, Nhà nước thực hiện tốt bồi thường đối với người có đất bị thu hồi sẽ giúp họ và các thành viên trong gia đình nhanh chóng ổn định cuộc sống để tập trung cho sản xuất, góp phần cải thiện và nâng cao mức sống. Nhờ vậy mà kinh tế, bộ mặt văn hóa nông thôn sẽ có những chuyển biến tích cực. Khi mà chuyển dịch đất đai từ khu vực nông nghiệp sang khu vực phi nông nghiệp là một nhu cầu phát triển thì một đòi hỏi tất yếu là phải có những quy định pháp luật, những chính sách cụ thể để bảo đảm ổn định xã hội trong quá trình chuyên dịch đất đai, đặc biệt là việc hoàn thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Làm sao để bảo đảm hài hòa các lợi ích chính trị, kinh tế - xã hội, cân bằng lợi ích của Nhà nước, người bị thu hồi đất và chủ đầu tư là vấn đề đặt ra trong việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật đất đai trong xu hướng hiện nay.

Các chế định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nói chung, đất nông nghiệp nói riêng luôn được nhà nước quan tâm. Trên cơ sở tổng kết thực tiễn mười năm triển khai, thi hành Luật Đất đai năm 2003 khi xây dựng Luật Đất đai năm 2013, những quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất đã được chú trọng sửa đổi, từng bước hoàn thiện theo hướng tạo điều kiện ngày càng tốt hơn cho người có đất bị thu hồi ổn định đời sống và sản xuất như quy định

nguyên tắc bồi thường về đất đai khi Nhà nước thu hồi đất; quy định cụ thể và làm rõ các điều kiện để được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với từng loại đối tượng mà Nhà nước thu hồi đất; Thể chế hóa cơ chế, chính sách bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại thông qua các quy định chi tiết đối với từng loại đất, gồm: đất nông nghiệp... Những thay đổi này đã thực sự phù hợp, đem lại lợi ích thiết thực cho người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi hay chưa cần có sự kiểm nghiệm thực tế triển khai trong một thời gian nhất định. Dù trong hoàn cảnh nào, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nói riêng, pháp luật về quản lý đất đai nói chung luôn cần được xem xét, hoàn thiện để đạt được hiệu quả áp dụng cao nhất.

Thứ tư, xuất phát từ việc hoàn thiện các chế định pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Trên cơ sở tổng kết thực tiễn mười năm triển khai, thi hành Luật Đất đai năm 2003 khi xây dựng Luật Đất đai năm 2013, những quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đã được chú trọng sửa đổi, từng bước hoàn thiện theo hướng tạo điều kiện ngày càng tốt hơn cho người có đất bị thu hồi ổn định đời sống và sản xuất như quy định nguyên tắc bồi thường về đất đai khi Nhà nước thu hồi đất; Quy định cụ thể và làm rõ các điều kiện để được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với từng loại đối tượng mà Nhà nước thu hồi đất; Thể chế hóa cơ chế, chính sách bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại thông qua các quy định chi tiết đối với từng loại đất, gồm: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất ở... Những thay đổi này đã thực sự phù hợp, đem lại lợi ích thiết thực cho người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi hay chưa cần có sự kiểm nghiệm thực tế triển khai trong một thời gian nhất định. Dù trong hoàn cảnh nào, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nói riêng, pháp luật về quản lý đất đai nói chung luôn cần được xem xét, hoàn thiện để đạt được hiệu quả áp dụng cao nhất.

3.2. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Định

Việc hoàn thiện các quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp cũng phải dựa trên một số phương hướng sau:

Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải căn cứ vào quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Xét về mặt lý luận, quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng là hạt nhân của pháp luật hay nói cách khác pháp luật là sự thể chế hóa quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng. Việc hoàn thiện pháp luật nói chung và pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nói riêng phải dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về vấn đề này nhằm đảm bảo sự định hướng chính trị trong xây dựng pháp luật.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải dựa trên nguyên tắc giải quyết hài hòa lợi ích của Nhà nước, lợi ích của doanh nghiệp và lợi ích của người bị thu hồi đất. Khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; lợi ích quốc gia; lợi ích công cộng và vào mục đích kinh tế (gọi chung là các mục đích chung) đã để lại những hậu quả rất khác nhau đối với các bên có liên quan. Sự xung đột về lợi ích giữa các bên là điều không thể tránh khỏi, cụ thể: người bị thu hồi đất nông nghiệp không những bị thiệt hại về cây cối, hoa màu và các tài sản khác trên đất mà còn bị mất tài liệu sản xuất, không có “công ăn việc làm” rơi vào tình trạng đời sống gấp nhiều khó khăn. Nhà nước có được diện tích đất nông nghiệp để sử dụng cho các mục đích chung. Những khó khăn trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không những không được giải quyết triệt để tiềm ẩn nguy cơ gây mất ổn định chính trị, xã hội. Phải coi quyền sử dụng đất không chỉ là quyền tài sản bình thường mà còn là một loại vật quyền, tồn tại song song với quyền sở hữu toàn dân về đất đai. Chỉ trên một thái độ coi trọng quyền của người sử dụng đất như vậy, thì

Nhà nước mới có thể có cách ứng xử phù hợp với người có đất bị thu hồi, mới không thu hồi đất nông nghiệp một cách tùy tiện và khi buộc phải thu hồi, thì phải bồi thường một cách thỏa đáng cho người có đất bị thu hồi. Ta cũng cần phải thấy rằng giá trị tăng thêm của đất được quyết định bởi: sự đầu tư của người dân vào đất hoặc nhà đầu tư. Những quy hoạch sử dụng đất và đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội. Thời gian qua do không nhận thức đúng về những nguyên nhân tạo ra giá trị tăng thêm của đất và những bất cập trong quản lý Nhà nước về đất đai. Chính vì vậy, chúng ta phải có sự điều tiết hợp lý và chưa giải quyết thấu đáo và hài hòa các mối quan hệ lợi ích trong thu hồi và bồi thường về đất nông nghiệp.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác có liên quan. Chế định bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp là một chế định cơ bản của pháp luật đất đai.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải gắn liền với việc dứt điểm hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi đôi với hiện đại hóa hệ thống bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính. Ở nước ta do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu đất đai nên quyền sử dụng đất (QSDĐ) được pháp luật thừa nhận là một loại tài sản đặc biệt được phép trao đổi trên thị trường.

Để Luật Đất đai hoàn chỉnh và tiến tới “xây dựng một Bộ luật Đất đai phù hợp với một nước công nghiệp” thì toàn bộ quy đát tự nhiên trên cả nước phải được “lập hồ sơ ô thửa, đánh số, cấp giấy chứng nhận”, thuận lợi trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai cũng như minh bạch về quyền lợi kinh tế của người đang sử dụng đất. Trong điều kiện người sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ thì việc tính toán bồi thường về đất cho họ khi Nhà nước thu hồi đất sẽ trở nên thuận lợi hơn rất nhiều.

Thứ năm, hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp cần xem xét, tham khảo kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của các nước trên thế giới về lĩnh vực này. Hiện nay nước ta đã trở thành thành viên chính thức của

nhiều tổ chức quốc tế trong khu vực và thế giới như Hiệp hội các nước Đông Nam Á (ASEAN), Diễn đàn hợp tác kinh tế Thái Bình Dương (APEC), Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) và là nước thứ 12 đàm phán gia nhập Hiệp định đối tác kinh tế chiến lược xuyên Thái Bình Dương (TPP).

3.3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Định

3.3.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Việt Nam Là một nước với hơn 70% dân số làm nghề nông. Khi quy hoạch đất nông nghiệp, đặc biệt là đất lúa để chuyển sang sử dụng vào mục đích khác. Chúng ta cần phải có những nguyên tắc quan triệt như: hạn chế tối đa việc chuyển đổi đất chuyên trồng lúa sang mục đích khác và đất sử dụng không hiệu quả để lấy đất cho các dự án. Những quy định này cần phải được thể chế đồng bộ trong Luật Đất đai và trong những văn bản hướng dẫn thi hành về trình tự, thủ tục thu hồi và bồi thường đất.

Thứ hai, hoàn thiện các quy định việc tính giá bồi thường đất theo thời điểm bồi thường trên thực tế. Quy định về thời điểm tính giá bồi thường là thời điểm có quyết định thu hồi đất hiện nay là chưa hợp lý. Giá đất để tính bồi thường do Nhà nước quy định luôn thấp hơn thực tế rất nhiều. Đa phần việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nói chung, đất nông nghiệp nói riêng vấp phải sự phản ứng của người dân do không chấp nhận được mức giá đất bồi thường.Thêm vào đó, từ khi có quyết định thu hồi đất cho đến khi cơ quan chức năng hoàn thiện các quy định, thủ tục để người dân có thể nhận tiền bồi thường có thể kéo dài và điều tất yếu là giá đất tại thời điểm nhận tiền bồi thường và giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất có sự chênh lệch không nhỏ.

Thứ ba, hoàn thiện các quy định về nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Tại Khoản 2, Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi,

nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất". Như vậy, về mặt nguyên tắc, người bị thu hồi đất nông nghiệp thì được bồi thường bằng việc giao đất nông nghiệp mới, đây dường như là nguyên tắc ưu tiên. Nếu không có đất nông nghiệp để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp bị thu hồi. Trên thực tế việc bồi thường đất bằng đất là không có tính khả thi như đã phân tích ở chương 2. Hầu hết các địa phương đều chọn phương án bồi thường bằng tiền (với giá trị tương ứng với quyền sử dụng đất nông nghiệp bị thu hồi) cho người bị mất đất sản xuất.

Trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, đa số các khiếu nại của người dân liên quan đến mức giá đất bồi thường. Giá đất tại thời điểm nhận tiền bồi thường thấp hơn nhiều so với giá đất đã thay đổi mục đích sử dụng sau đó. Vì vậy, người bị thu hồi đất luôn chịu thiệt thòi. Việc thu hồi đất nông nghiệp chuyển sang sử dụng xây dựng các khu đô thị, xây dựng khu nhà ở thương mại. Người bị thu hồi đất chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp. Sự chênh lệch về giá trị đất đã được tạo ra từ sự thay đổi mục đích sử dụng đất không được điều tiết vào ngân sách Nhà nước mà rơi vào túi của chủ đầu tư và làm cho họ giàu lên một cách nhanh chóng. Điều này góp phần làm gia tăng khoảng cách giàu - nghèo trong xã hội.

Để khắc phục những bất cập trên, Nhà nước nên sửa đổi quy định về vấn đề này theo hướng sau đây: quy định việc tính giá bồi thường theo thời điểm trả tiền bồi thường trên thực tế, (mặc dù trong Nghị định số 69/2009/NĐ-CP đã có quy định về việc điều chỉnh giá đất cho sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong một số trường hợp, theo Điều 11; nhưng về mặt nguyên tắc, thời điểm tính giá bồi thường vẫn là thời điểm quyết định thu hồi đất, theo Khoản 2, Điều 14). Khi thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư, Nhà nước cần phải dự liệu được lợi ích sẽ thu được để thực hiện bồi thường cho hợp lý và công bằng (tránh tình trạng lợi ích chỉ thuộc về các nhà đầu tư, còn người dân bị mất đất lại không được hưởng lợi ích của sự "phát triển" đó), như thực hiện chính sách thuế đối với

doanh nghiệp, điều tiết nguồn lợi thu được cho người bị thu hồi đất thông qua mức bồi thường và hỗ trợ thỏa đáng.

Thứ tư, hoàn thiện các quy định liên quan đến điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Từ vụ việc thực tiễn đã nêu trong chương 2, cho thấy rằng, pháp luật trong thời gian tới cần thiết phải quy định cụ thể và thống nhất cách thức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp đất ở có vườn ao, theo đó, cần phải quy định chỉ cấp một giấy chứng nhận và trong đó ghi cụ thể phạm vi ranh giới đất ở, đất vườn ao trực tiếp trên giấy chứng nhận mà không tiến hành cấp 2 loại giấy khác nhau (1 giấy cấp riêng cho đất ở, một giấy cấp riêng cho đất vườn ao). Nếu tách riêng sẽ dẫn đến việc áp giá bồi thường cho người có đất bị thu hồi đối với đất vườn ao sẽ vô cùng thiệt thòi về mức bồi thường vì lúc đó Nhà nước sẽ áp dụng mức giá bồi thường đối với đất nông nghiệp thuần túy, trong khi nếu cấp một giấy mà trên giấy đó Nhà nước ghi đất vườn ao gắn liền với đất ở thì khi thu hồi Nhà nước sẽ bồi thường theo giá đất nông nghiệp tròng cây lâu năm và họ được nhận về mức hỗ trợ vô cùng hậu hĩnh (70% của giá đất ở liền thửa). Điều đáng nói ở đây là sự thiệt thòi này không do người thu hồi đất gây ra mà do cách thức cấp giấy không được quy định cụ thể nên dẫn đến hệ quả bồi thường khác nhau do các địa phương triển khai việc cấp giấy không thực hiện như nhau.

Thứ năm, hoàn thiện các quy định pháp luật về giải quyết khiếu nại, tố cáo về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Với những quy định lệch pha nhau về thời gian và hiệu lực khiếu nại trong Luật Khiếu nại với Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Theo tôi, nên thống nhất các văn bản quy phạm pháp luật theo hướng Luật Khiếu nại phải được tôn trọng. Đây là đạo luật tiên bộ thể chế hóa Điều 74 Hiến pháp năm 1992 và hiện nay là điều 30, Hiến pháp năm 2013, ghi nhận các quyền năng của chủ thể chịu sự quản lý, vốn được coi là chủ thể cần được bảo vệ. Hơn nữa, nếu đã pháp điển hóa một Luật Khiếu nại dành cho quản lý hành chính nhà nước thì các đạo luật và các văn bản dưới luật khác nên tôn trọng. Để tạo nên sự đồng bộ và thống nhất trong các quy định pháp luật có liên quan đến vấn đề giải quyết khiếu nại, tố cáo về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông

nghiệp, Luật Đất đai năm 2013 mới được ban hành đã khẳng định việc giải quyết khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo quy định chung của pháp luật về khiếu nại, tố cáo (Điều 204, Điều 205). Điều này sẽ tạo nên sự nhất quán và đảm bảo pháp chế trong thực thi pháp luật về vấn đề này. Cũng cần lưu ý rằng trong thời gian tới, Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 phải cụ thể hóa những quy định mang tính nguyên tắc trong luật về khiếu nại, tố cáo, đồng thời quy định rõ về thời hiệu khiếu nại, khiếu kiện cho phù hợp với các văn bản pháp luật có liên quan, để đảm bảo tổ chức thực thi có hiệu quả trên thực tế vấn đề này.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở chương 2, trong lĩnh vực này, vẫn còn vấn đề bất cập cần hoàn thiện đó là: về quy định giải quyết khiếu nại tại Khoản 2, Điều 40, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 23/8/2009. Theo đó, trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải thực hiện quyết định thu hồi đất, cho dù quyết định thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng có đúng hay sai. Trong trường hợp không có sai phạm, đương nhiên câu chuyện này không có gì để bàn, nhưng nếu thực sự có sai phạm, khuất tất từ phía chính quyền địa phương, mà không giải quyết khiếu nại. Đồng thời, vẫn triển khai việc thu hồi đất trên thực tế, rồi sau đó nếu sai mới sửa thì đã muộn màng, người bị thiệt hại và bị tổn thương không ai khác chính là người có đất bị thu hồi, mà đáng lý ra họ là người cần được pháp luật bảo vệ. Cần phải tôn trọng quyền của chủ sử dụng đất khi bị thu hồi, nếu họ chưa đồng thuận với việc thu hồi đất. Việc thu hồi và áp đặt phải được thay thế bằng sự trao đổi và đồng thuận. Đồng thời, cũng cần quy định việc giải quyết khiếu nại ở giai đoạn nào thì phải được giải quyết dứt điểm ngay ở giai đoạn đó theo đúng thời hạn luật định. Ngoài ra, việc giải quyết các bức xúc, khiếu nại của người bị thiệt hại do việc thu hồi đất gây ra phải được quan tâm giải quyết đúng và kịp thời, có cơ sở pháp lý rõ ràng. Nhà đầu tư dự án cũng phải cung cấp những chi phí để trợ giúp, hướng dẫn người bị thiệt hại thực hiện quyền khiếu nại của mình, việc trợ giúp này sẽ giúp hạ nhiệt từ phía người khiếu nại, làm giảm đi sự bức xúc, kích động, lôi kéo khiếu kiện của người bị thu hồi đất.

Cuối cùng, Luật Đất đai năm 2013 đã có những quy định về tổ chức hoạt động xác định giá đất nhưng nước ta vẫn chưa có cơ quan chuyên trách định giá đất ở cấp Trung ương cũng như ở các địa phương đồng thời cũng chưa hình thành một tổ chức chuyên theo dõi, thu thập, đánh giá, xử lý các thông tin về giao dịch đất đai trên thị trường nên rất khó theo dõi sát, nắm bắt kịp thời những diễn biến của giá đất trong quá trình biến động của thị trường để đưa ra đánh giá, mức giá chính xác. Nhà nước cần xác lập một cơ chế pháp lý rõ ràng cho một nghề nghiệp mới là định giá đất đai - bất động sản ở nước ta, để chuyên nghiệp hóa hoạt động định giá bất động sản; đào tạo đội ngũ vừa giỏi về chuyên môn vừa có tư cách đạo đức tốt.

3.3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, đẩy mạnh việc công khai hóa, minh bạch hóa quá trình thực thi pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Ở nhiều nơi, việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp diễn ra không rõ ràng, minh bạch. Chính những điều này đã gây nên những nghi ngờ trong nhân dân về sự không công tâm của các cán bộ thực thi việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Vì vậy, cần lưu ý rằng, minh bạch, công khai về bồi thường phải đảm bảo ở tất cả các khâu, các công đoạn của quá trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng.

Thứ hai, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nói riêng cho cán bộ và nhân dân. Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp về cơ bản nhằm giải quyết hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và người dân có đất bị thu hồi. Việc thu hồi đất đai nói chung, đất nông nghiệp nói riêng đa phần trở lên khó khăn vì không đạt được sự đồng thuận của người dân, không chỉ vì lợi ích kinh tế của họ chưa đạt được mà chủ yếu vì người dân chưa hiểu rõ, chưa nắm bắt được đường lối, chủ trương chính sách pháp luật của Nhà nước về đất đai. Không thể phủ nhận rằng có không ít khiếu kiện vô lý, thiếu căn cứ. Đặc biệt do người dân không nắm được pháp luật lại bị các phần tử xấu lôi kéo, xúi giục không chấp hành quyết định thu hồi đất của chính quyền, đi

khiếu kiện vượt cấp, gây bất an dư luận. Tại nhiều dự án, một số người dân vì không hiểu biết quy trình tiến hành GPMB đã ngăn cản cán bộ đến đo đạc, kiểm đếm, nhận tiền hỗ trợ GPMB và không chịu bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư, dẫn đến phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

- Tăng cường tổ chức các buổi tập huấn, phổ biến những văn bản quy phạm pháp luật mới, những chính sách mới. Trong giai đoạn hiện nay, khi các văn bản quy phạm pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp có sự thay đổi liên tục. Từ đó góp phần nâng cao trình độ chuyên môn, kiến thức pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp cho đội ngũ cán bộ làm công tác bồi thường.

- Tuyên truyền, giáo dục, thuyết phục nhân dân trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương hoặc tiếp xúc trực tiếp với nhân dân. Mặt khác, sẽ góp phần nâng cao nhận thức của người dân về mục đích, ý nghĩa và hiệu quả to lớn về nhiều mặt của việc thu hồi đất. Đồng thời cũng giúp họ biết cách sử dụng tiền bồi thường có hiệu quả, đem lại cuộc sống thực sự ổn định sau khi không còn đất sản xuất.

Thứ ba, kiện toàn đội ngũ cán bộ làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Một trong những nguyên nhân khiến việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp chưa đạt hiệu quả xuất phát từ chính đội ngũ trực tiếp thực hiện công tác này. Đây không chỉ là đội ngũ giữ vai trò thực thi pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất mà còn là người tư vấn, định hướng cho nhà đầu tư, người có đất bị thu hồi để họ chủ động trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Đội ngũ này đa phần làm việc theo cơ chế kiêm nhiệm, thiếu tính chuyên nghiệp trong việc lập hồ sơ phục vụ công tác bồi thường. Trong thời gian tới, cần bổ sung biên chế, nâng cao năng lực, tinh thần trách nhiệm của cán bộ làm công tác kiểm kê, lập phương án đến bù, tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ. Hội đồng bồi thường cần quan tâm tới cán bộ địa chính tại địa phương thôn, xã. Có thể bổ sung thêm cán bộ làm địa chính cho xã khi xã có nhiều dự án cần giải phóng mặt bằng.

Để góp phần nâng cao hiệu quả của việc thực hiện quy trình thu hồi đất và bồi thường, chúng ta cần thực hiện một số giải pháp cơ bản sau:

(i), tăng cường kiểm tra, thanh tra các tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, UBND cấp xã và các cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất, có liên quan trong quá trình thực hiện các quy định về trình tự thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nhằm phát hiện, chấn chỉnh kịp thời những sai phạm và xử lý nghiêm minh các vi phạm về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

(ii), thực hiện việc giám sát, nhất là vai trò giám sát xã hội của các cơ quan truyền thông, các tổ chức xã hội và người dân, đối với việc thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường của các cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường. Các cơ quan có liên quan được giao nhiệm vụ thực hiện công việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

(iii), trong quá trình này dễ phát sinh những tiêu cực, vi phạm pháp luật từ việc đo đạc, kiểm đếm đến đất đai đến việc chi chả chậm, không đầy đủ cho người dân được bồi thường, hỗ trợ. Điều này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến thiệt hại của Nhà nước, của người dân có đất bị thu hồi mà lâu dài còn gây khiếu kiện, mâu thuẫn, bất ổn, mất lòng tin của người dân đối với chính quyền. Vì vậy mà trong quá trình thực hiện công tác bồi thường đối với người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi luôn cần có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ. Mọi quy trình, thủ tục cần có sự công khai, minh bạch, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật để bảo đảm sự kiểm tra, giám sát không chỉ thông qua các đoàn thanh tra nhà nước mà cần bảo đảm phát huy cơ chế dân chủ, sự giám sát của người dân, kịp thời giải quyết các khiếu nại, tố cáo và có biện pháp xử lý khắc phục nhanh chóng các sai phạm đồng thời có hình thức xử phạt nghiêm minh đối với cán bộ có hành vi sai trái, sách nhiễu trong thực thi nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ người dân khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

Tiểu kết Chương 3

Để thực hiện tốt những quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và bảo đảm quyền lợi của người dân thì Nhà nước và người làm công tác xây

dựng pháp luật phải hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Nó là một nhiệm vụ hết sức khó khăn và phức tạp, đòi hỏi phải có một quá trình. Bên cạnh việc nâng cao trách nhiệm, đạo đức nghề nghiệp và bồi dưỡng trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ của các cơ quan thực thi pháp luật. Vì vậy, pháp luật phải quy định rõ ràng, cụ thể chức năng, nhiệm vụ quyền hạn và trách nhiệm phối hợp giữa các cơ quan, khi thực hiện nhiệm vụ của mình.

KẾT LUẬN

Trong bối cảnh phát triển kinh tế, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa của nước ta hiện nay, đất nông nghiệp càng khẳng định vị thế và vai trò là tài nguyên vô cùng quý giá của quốc gia. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp nằm trong xu thế chung của sự phát triển góp phần tạo điều kiện thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước, phát triển doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy tăng trưởng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động, làm thay đổi bộ mặt đời sống nông thôn. Nhà nước cần thiết phải tiến hành thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các chính sách quản lý đất đai phục vụ sự phát triển kinh tế - xã hội, chính trị của đất nước. Tuy nhiên, việc thu hồi đất nông nghiệp dù phục vụ mục đích phát triển chung của cộng đồng, quốc gia, dân tộc song do nhiều nguyên nhân mà vẫn không tránh khỏi những dư luận, bức xúc của người dân, tỷ lệ khiếu kiện tăng cao, những hậu quả xã hội tiêu cực đòi hỏi Nhà nước phải giải quyết tốt hơn nữa việc bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp. Nhà nước ta dù đã rất quan tâm đến vấn đề bồi thường, hỗ trợ cho người dân khi bị thu hồi đất nói chung, đất nông nghiệp nói riêng nhưng đồng thời với việc ban hành Luật Đất đai, những chủ trương chính sách mới cần bảo đảm đồng bộ trong hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành cũng như có sự tổng kết, đánh giá hiệu quả thực tế triển khai áp dụng. Từ đó, kịp thời có những sửa đổi, bổ sung cho phù hợp về mặt pháp lý cũng như thực tiễn thi hành công tác bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất. Điều này đòi hỏi sự hoàn thiện đồng bộ về mặt chủ trương, chính sách trong công tác thu hồi đất cũng như trong quản lý đất đai của Nhà nước. Từ việc tìm hiểu những quy định hiện hành, đặc biệt là những quy định mới của pháp luật về bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp và thực tiễn áp dụng tại một tỉnh đồng bằng như Bình Định, luận văn đã chỉ ra những tồn tại trong thực tế. Qua đó, tác giả mạnh dạn đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nhằm bảo đảm cho

người dân có thể tiếp tục sản xuất, ổn định cuộc sống, cũng là bảo vệ nghề nông và nguồn tài nguyên quý giá của đất nước.

Qua nghiên cứu đề tài: "Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Bình Định", tôi rút ra một số kết luận sau:

- Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế chung của đất nước không do lỗi của người sử dụng đất gây ra mà xuất phát từ nhu cầu khách quan của xã hội.

- Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đã làm cho nông dân mất đất sản xuất và bị mất tư liệu sản xuất, người nông dân trở thành những người không có công ăn việc làm, không có thu nhập và rơi vào tình trạng đói sống gia đình gặp nhiều khó khăn.

- Thu hồi đất nông nghiệp để sử dụng vào các mục đích phát triển kinh tế, xã hội: thu hồi đất bắt buộc và thu hồi đất thoả thuận đã gây ra sự so bì của những người bị thu hồi đất nông nghiệp đã phát sinh tranh chấp, khiếu kiện. Ngoài ra, việc người sử dụng đất không có thiện chí hợp tác với doanh nghiệp, chủ đầu tư nên đã đặt ra nhiều yêu cầu, đòi hỏi về giá bồi thường vượt quá khả năng tài chính của các doanh nghiệp và các nhà đầu tư đã khiến việc chậm tiến độ bàn giao mặt bằng để triển khai dự án và làm giảm tính hấp dẫn của các nhà đầu tư vào một số địa phương.

- Mỗi năm UBND tỉnh đều đưa ra bảng giá đất bồi thường theo bảng giá đất do UBND tỉnh Bình Định quy định và công bố vào ngày 01/01 hàng năm là chưa phù hợp. Do bảng giá đất này thường thấp hơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường.

- Giá bồi thường đất được xác định tại thời điểm bồi thường là chưa hợp lý. Vì người bị thu hồi đất nông nghiệp không nhận được tiền bồi thường ngay tại thời điểm thu hồi đất nông nghiệp, mà họ phải chờ một thời gian sau mới nhận được tiền bồi thường do quá nhiều thủ tục.

- Ý thức chấp hành pháp luật của người dân bị thu hồi đất nông nghiệp còn chưa cao, nhiều đối tượng đã được áp dụng đầy đủ các chính sách về bồi thường nhưng vẫn có tình chống đối, không chấp hành việc thu hồi đất.

Để khắc phục những bất cập trên thì việc hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp cần dựa trên những phương hướng chủ yếu sau:

- Hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới tạo nền tảng đến năm 2020, nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp phát triển theo hướng hiện đại

- Hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác có liên quan

- Hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp cần xem xét, tham khảo kinh nghiệm và thực tiễn pháp lý của các nước trên thế giới về lĩnh vực này.

Trên cơ sở phương hướng hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, Luận văn đưa ra một số giải pháp hoàn thiện cơ bản sau:

- Hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

- Hoàn thiện các quy định việc tính giá bồi thường đất theo thời điểm bồi thường trên thực tế.

- Hoàn thiện các quy định về nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Hoàn thiện các quy định liên quan đến điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Hoàn thiện các quy định pháp luật về giải quyết khiếu nại, tố cáo về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nói riêng cho cán bộ và nhân dân. Đây mạnh việc

công khai hóa, minh bạch hóa quá trình thực thi pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

- Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp và Nhà nước cần xây dựng cơ chế đồng bộ, thống nhất về điều kiện, đào tạo, bồi dưỡng trình độ chuyên môn và nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ định giá đất đi đôi với việc thành lập những tổ chức tư vấn, định giá đất chuyên nghiệp.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và môi trường (2014), *Tờ trình chính phủ về việc ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*, Hà Nội.
2. Bộ Tài nguyên và môi trường (2014), *Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*, Hà Nội.
3. Chính phủ (2004), Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Hà Nội.
4. Chính phủ (2009), Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009, quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Hà Nội.
5. Chính phủ (2014) 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, Hà Nội.
6. Chính phủ (2014), Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Hà Nội.
7. C.Mác và Ph.Ănghen (1995), *C.Mác và Ph.Ănghen toàn tập*, tập 13, NXB. Chính trị quốc gia.
8. Đảng cộng sản Việt Nam (2001), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX Đảng Cộng sản Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
9. 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.
10. Trần Quang Huy (2003), *Các vấn đề pháp lý về tài chính đất đai và giá đất*, Tạp chí Luật học, Đặc san về Luật Đất đai năm 2003.
11. Trần Quang Huy, *Chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất*, Tạp chí Luật học, số 10/2010.
12. Nguyễn Quốc Hùng (2006), *Đổi mới chính sách về chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia năm 2006.

13. Phan Trung Hiền (2011), Pháp luật về thu hồi đất khi thực hiện quy hoạch và chế định trưng dụng đất trong pháp luật Việt Nam, *Tạp chí Luật học*, (số 3).
14. Nguyễn Thanh Hải (2014), *Một số vấn đề về khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại tố cáo trong lĩnh vực đất đai*, Trang tin tổng hợp Ban nội chính trung ương, ngày 5/4/2014.
15. Phạm Duy Nghĩa (2011), *Xác lập quyền tài sản của nông dân với đất nông nghiệp*, báo điện tử tiasang.com ngày 7/11/2011.
16. Phạm Hữu Nghị (2005), *Vai trò của Nhà nước trong việc thực hiện quyền sở hữu toàn dân về đất đai*, Nhà nước và pháp luật, số 1/2005.
17. Doãn Hồng Nhung (chủ biên) (2013), *Pháp luật về định giá đất trong bối thường, giải phóng mặt bằng ở Việt Nam*, NXB. Tư pháp.
18. Phương pháp tiếp cận, định giá và giải quyết khiếu nại của người dân của Ngân hàng Thế giới (2011), Hà nội.
19. Hoàng Thị Kim Quê (2007), *Giáo trình Lý luận chung về Nhà nước và pháp luật*, NXB Đại học Quốc gia Hà Nội.
20. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai năm 2003*.
21. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai năm 2013*.
22. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định, *Báo cáo tổng hợp hồ sơ thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất 2012-2016*.
23. Lê Minh Tâm, *Về khái niệm hiệu quả pháp luật và những tiêu chí xác định hiệu quả pháp luật*, Tạp chí Nhà nước và pháp luật 11/2000.tr.51.
24. Lê Ngọc Thạnh (2013), Pháp luật về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật Số 4/2013*.
25. Nguyễn Quang Tuyến, *Tạp chí Luật học số 01/2009*.
26. Nguyễn Quang Tuyến (2012), Công khai, minh bạch để bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*.
27. Tổng cục thống kê Việt Nam, *Số liệu thống kê dân số và lao động*, website <https://www.gso.gov.vn>
28. *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển Bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội.

29. *Từ điển Tiếng Việt* (2011), Nxb Đà Nẵng, Trung tâm Từ điển học, Hà Nội.
30. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2009), *Quyết định số 01/2009/QĐ-UBND ngày 09/01/2009 về việc Quy định điều chỉnh, bổ sung chính sách hỗ trợ tự chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm trên địa bàn tỉnh Bình Định.*
31. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2009), *Quyết định số 03/2009/QĐ-UBND ngày 15/01/2009 về việc ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trên địa bàn tỉnh Bình Định.*
32. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2010), *Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 22/02/2010 về việc ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trên địa bàn tỉnh Bình Định.*
33. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2011), *Quyết định số 41/2011/QĐ-UBND ngày 15/12/2011 về việc ban hành bảng giá các loại đất năm 2012, trên địa bàn tỉnh Bình Định.*
34. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2015), *Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 07/7/2015 về việc ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trên địa bàn tỉnh Bình Định.*
35. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định, Ban quản lý giải phóng mặt bằng và phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định, *Hồ sơ phương án bồi thường GPMB các dự án trên địa bàn tỉnh năm 2009 đến 2016.*
36. Võ Khánh Vinh. *Giáo trình lý luận chung về Nhà nước và Pháp luật* (NXB Công an nhân dân 2000).
37. Viện Khoa học Pháp lý - Bộ Tư pháp (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển Bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội.
38. Hoàng Việt, Hoàng Văn Cường (Đồng chủ biên) (2008), *Bình ổn giá quyền sử dụng đất đô thị ở Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.