

BÀN THÊM VỀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT

● LÊ THỊ PHÚC

TÓM TẮT:

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ, theo Hiến pháp năm 2013 quy định rõ Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết vì mục đích an ninh, quốc phòng, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Đây là sự thay đổi quan trọng làm rõ được phạm vi thu hồi đất cho phát triển kinh tế - xã hội phải vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật. Đổi mới về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đảm bảo hài hòa lợi ích của người dân, Nhà nước và nhà đầu tư thông qua các quy định về giá đất bồi thường, điều kiện được bồi thường về đất, bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, bồi thường tài sản gắn liền với đất.

Từ khóa: Công tác thu hồi đất, áp dụng pháp luật về thu hồi đất, tài nguyên quốc gia, quyền sử dụng đất.

1. Yêu cầu của việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về thu hồi đất

Thứ nhất, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Cần quán triệt quan điểm Nghị quyết số 19-NQ/TW Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam Khóa XI đã thể hiện rõ quan điểm, định hướng của Đảng ta liên quan đến chính sách, pháp luật về đất đai, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, cụ thể như sau: Đất

đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng để sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn và có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và được bồi thường khi Nhà nước thu hồi, tùy theo từng loại đất và nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Quan điểm trên là sự cụ thể hóa Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII của Đảng

Cộng sản Việt Nam. Đó là phát triển thị trường bất động sản, bao gồm thị trường quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất, làm cho đất đai thực sự trở thành nguồn vốn cho phát triển, thị trường bất động sản trong nước có sức cạnh tranh so với thị trường khu vực.

Thứ hai, thực hiện tốt quy chế dân chủ cơ sở, khơi dậy được sức mạnh của lòng dân, đôi ngũ cán bộ, đảng viên lãnh đạo tại địa phương năng động, sáng tạo.

Bài học “Được lòng dân” là bài học lớn nhất để có được “Đảng nói dân tin; mặt trận, đoàn thể vận động dân theo, chính quyền làm dân ủng hộ”. Thành công khi triển khai kế hoạch thu hồi đất là Nhà nước và nhân dân cùng làm; Theo cơ chế “Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch”, chính quyền công bố thông tin quy hoạch, vận động người dân đạt được sự đồng thuận. Điều này giúp tạo sự công bằng trong xã hội và hạn chế các biến động về giá một cách bất thường. Có thể nói, quan điểm Nhà nước và nhân dân cùng chia sẻ lợi ích bằng cách người dân tham gia góp đất xây dựng các công trình công cộng, nhờ đó đã giúp tiết kiệm chi phí chính trang đô thị và nâng giá trị đất của người dân sau khi quy hoạch. Tất cả các dự án thu hồi đất đều lấy ý kiến nhân dân, khi có trên 80% hộ dân đồng tình mới triển khai thực hiện. Khi thu hồi đất dọc hai bên đường đã giúp chính quyền có điều kiện chỉnh trang đô thị, hạn chế bất công khi những hộ gia đình ở sau, khi quy hoạch được ra mặt tiền một cách tự nhiên. Nhờ cơ chế “góp đất và điều chỉnh lại đất đai”, rất nhiều dự án thu hồi đất “Nhà nước và nhân dân cùng làm” đã thành công.

Và để “dân tin, dân theo, dân ủng hộ” thì các quyết sách của các nhà lãnh đạo địa phương phải xuất phát từ những nhu cầu lợi ích chính đáng của đại quần chúng nhân dân và luôn luôn được “bàn bạc dân chủ, công khai minh bạch, đối thoại trực tiếp, thực hiện thắng lợi phương châm Nhà nước và nhân dân cùng làm”.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất 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.

Thời gian qua, xuất hiện những điểm nóng về đất đai do công tác quản lý nhà nước về thu hồi

đất còn nhiều bất cập. Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, xác định giá đất, hỗ trợ tái định cư mỗi khi phải thu hồi đất rất khó khăn. Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai chưa đáp ứng yêu cầu, dẫn đến nhiều vụ việc phải qua nhiều cấp kéo dài, rất phức tạp. Hàng loạt vụ việc tranh chấp về đất đai khi thu hồi đất liên quan những dự án bất động sản, nghỉ dưỡng, sinh thái,... xảy ra thời gian qua cũng cho thấy việc thực hiện nghiêm túc Luật Đất đai năm 2013 là hết sức cần thiết.

Do đó, phải tiếp tục hoàn thiện các quy định về giá đất theo hướng giá đất do Nhà nước xác định trên nguyên tắc phù hợp với cơ chế thị trường có sự quản lý, điều tiết của Nhà nước.

Thứ tư, xây dựng và tổ chức thực hiện tốt các chính sách, giải pháp đảm bảo đời sống, việc làm và thu nhập của người dân sau khi bị thu hồi đất. Tác động của việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, việc làm và thu nhập của người dân. Từ thực tiễn tác động của việc người dân có đất bị thu hồi trên địa bàn cho thấy: Những vấn đề hạn chế, bất cập trong quá trình chuyển đổi việc làm cho người có đất bị thu hồi; Những thay đổi về mức thu nhập và tài sản của người dân; Nguồn lực đảm bảo sinh kế của người dân sau khi bị thu hồi đất. Các yêu cầu khi xây dựng các chính sách, giải pháp tổ chức thực hiện thu hồi đất: Xem người bị thu hồi đất là trung tâm của quá trình, đảm bảo lợi ích của người bị thu hồi đất; Giá trị tài sản của người bị thu hồi đất không giảm; Thu nhập của người bị thu hồi đất không giảm; Điều kiện sống của người bị thu hồi đất tốt hơn so với trước khi bị thu hồi đất.

2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất

Thứ nhất, quy định cụ thể về những trường hợp thật cần thiết mà Nhà nước phải thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như quy định tại Điều 54 của Hiến pháp 2013. Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội được Luật Đất đai 2013 quy định dựa trên tiêu chí “phải vì lợi ích của quốc gia, lợi ích chung của cộng đồng”; các dự án mà Nhà nước thu hồi đất để thực hiện căn cứ vào ý nghĩa, tính chất quan trọng của

dự án với việc phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia, lợi ích chung của cộng đồng; không có phân biệt dự án đó là của thành phần kinh tế nào.

Thứ hai, quy định theo hướng kiểm soát chặt chẽ hơn và thu hẹp hơn các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Cụ thể: Nhà nước chỉ thu hồi đất đối với các dự án đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và một số trường hợp được Hội đồng nhân dân cấp thành phố xem xét thông qua chủ trương thu hồi đất.

Thứ ba, quy định chế tài mạnh để xử lý đối với trường hợp không đưa đất đã được giao, cho thuê vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng đó là cho phép chậm tiến độ hơn so với quy định hiện hành 24 tháng và chủ đầu tư phải nộp một khoản tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời hạn đó; nếu hết 24 tháng cho phép chậm tiến độ này mà vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất.

Thứ tư, sửa đổi thẩm quyền thu hồi đất để cải cách hành chính khi thực hiện các dự án theo hướng Ủy ban nhân dân cấp thành phố quyết định thu hồi đất đối với trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất. Quy định cụ thể trong Luật trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; nguyên tắc, điều kiện, trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bất buộc và thực hiện cưỡng chế quyết định thu hồi đất nhằm tạo điều kiện cho các địa phương triển khai thực hiện thống nhất. Đối với trình tự, thu hồi đất, Luật này đã quy định theo hướng tăng cường hơn sự tham gia trực tiếp của nhân dân trong việc đo đạc, kiểm đếm đất đai, tài sản gắn liền với đất và xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; trách nhiệm đối thoại và giải trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi người dân chưa có ý kiến đồng thuận.

Thứ năm, cần quy định rõ giá đất bồi thường không áp dụng theo bảng giá đất mà áp dụng giá đất cụ thể do UBND cấp thành phố quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Giá đất phải cập

nhật cho sát với thị trường để người dân không bị thiệt thòi khi thu hồi đất. Yêu cầu đảm bảo sinh kế cho người có đất thu hồi đã được quy định cụ thể, rõ ràng, đầy đủ hơn và mang tính bắt buộc cao trong các dự án thuộc thẩm quyền của UBND thành phố về các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất như hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tạo việc làm; hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở và một số khoản hỗ trợ khác.

Thứ sáu, UBND cấp thành phố có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi kết hợp kinh doanh dịch vụ và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái cư. Quy định khi thu hồi đất phải bố trí tái định cư thì Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức lập và tổ chức thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.

Thứ bảy, bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp chậm chi trả bồi thường do lỗi của cơ quan Nhà nước và do lỗi của người có đất thu hồi gây ra để đảm bảo trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong thực thi công vụ, cũng như tăng cường ý thức chấp hành pháp luật của nhân dân. Thành phố có chế tài và khen thưởng những chủ dự án thực hiện tốt những vấn đề hậu thu hồi đất.

3. Nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về thu hồi đất

Thứ nhất, tăng cường lập lại kỷ cương trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, thiết thực thực hiện là "Tăng cường kỷ cương thủ chi ngân sách, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh"; thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về ngân sách, đất đai, quản lý thuế; nâng cao trách nhiệm của người sử dụng đất; tạo môi trường đầu tư bình đẳng trong tiếp cận đất đai, tạo điều kiện để nhà đầu tư thực sự có tiềm năng, có điều kiện thuận lợi tiếp cận đất đai để thực hiện đầu tư ổn định và bền vững.

Thứ hai, kiểm tra, xử lý, thu hồi diện tích đất của các tổ chức, doanh nghiệp vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại khoản I Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân được giao đất, cho thuê đất nhưng không đúng đối tượng, không đúng thẩm quyền, chậm đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích, gây lãng phí tài nguyên đất sẽ bị xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, trong công tác thu hồi đất phải góp phần giải quyết việc làm cho lực lượng lớn lao động; từng bước nâng cao đời sống nhân dân, bảo đảm an sinh xã hội; hoàn thiện hạ tầng xã hội như: khu vui chơi, giải trí, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục, thể thao; góp phần nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần, sức khỏe của người dân; hình thành các khu đô thị mới văn minh, hiện đại làm thay đổi diện mạo đô thị của quận, tăng quỹ nhà ở, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân khi thực hiện tái định cư.

Thứ tư, tăng cường việc thẩm định tính khả thi của dự án, năng lực tài chính của nhà đầu tư, nhu cầu thị trường, năng lực, kỹ thuật, kinh nghiệm quản lý của nhà đầu tư; xác định địa điểm đầu tư sát với thực tế, quy mô sử dụng đất phải phù hợp nhu cầu đầu tư của dự án tại địa phương; việc giải phóng mặt bằng không được chậm, kéo dài làm ảnh hưởng đến cơ hội đầu tư của doanh nghiệp.

Thứ năm, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm để tăng cường, hạn chế thiếu sót gây khó khăn trong công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất; việc lập, điều chỉnh, bổ sung kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai. Chính sách pháp luật về đất đai thường xuyên thay đổi, điều chỉnh, bổ sung nhưng vẫn còn vấn đề chưa rõ, thâm chí chồng chéo, mâu thuẫn, chưa sát với thực tiễn quản lý. Do đó, các cơ quan quản lý chủ động trong thực hiện, nghiên cứu áp dụng chặt chẽ: công tác tuyên truyền, nâng cao hiểu biết pháp luật, chính sách của nhà nước về quản lý, sử dụng đất đai đối của người sử dụng đất đồng bộ. Tăng cường nhận thức, tinh thần trách nhiệm cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đất đai; chủ động trong việc ngăn chặn, giáo dục, xử lý các vi phạm trong quản lý sử dụng đất đai dẫn đến những tổn tại phức tạp về quản lý và sử dụng đất đai kéo dài.

Thứ sáu, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan về vấn đề thu hồi đất phát triển kinh tế. Luật Đất đai 2013 được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2013, có hiệu lực từ ngày 1/7/2014 với nhiều sửa đổi, bổ sung nhằm đảm bảo tốt hơn quyền lợi của người bị thu hồi đất cũng như lợi ích của Nhà nước và nhà đầu tư. Để pháp luật thực sự đi vào cuộc sống, việc tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai cho người dân, đặc biệt là quy định của pháp luật đất đai về thu hồi đất phục vụ cho phát triển kinh tế là đòi hỏi tất yếu. Để tạo sự đồng thuận từ phía người dân đối với công tác thu hồi đất nói chung và thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế nói riêng, vấn đề quan trọng đầu tiên chính là xóa bỏ những nghi ngại của người dân trong công tác thu hồi đất phục vụ cho việc phát triển kinh tế nước nhà. Hay nói cách khác, cần phải thay đổi nhận thức của người dân thông qua việc đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về thu hồi đất. Để thực hiện được nội dung này, cần phải áp dụng những biện pháp như: Tổ chức các buổi tuyên truyền, giảng dạy pháp luật trực tiếp nhằm nâng cao hiểu biết cho người dân; Hợp tác với các cơ quan báo chí để phổ biến pháp luật; Lập nên các trang thông tin điện tử phổ biến pháp luật về đất đai. Phát hành các tài liệu hướng dẫn pháp luật phù hợp với trình độ nhận thức của người dân ở từng vùng, địa phương khác nhau và hợp tác với các tổ chức xã hội để phổ biến đến tận tay người dân; Tổ chức hệ thống trợ giúp pháp lý miễn phí hoặc chi phí thấp để giúp đỡ cho người dân khi họ có nhu cầu.

Việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai trong đó có pháp luật thu hồi đất phục vụ cho phát triển kinh tế không những nâng cao được hiệu quả pháp luật, giúp cho pháp luật dễ dàng đi vào cuộc sống mà còn tạo điều kiện cho họ nhận thức được mục đích, ý nghĩa cũng như lợi ích về nhiều mặt từ việc thu hồi đất. Từ đó, để mọi người dân hiểu và chấp hành pháp luật, làm tốt công tác di dân về khu tái định cư, đảm bảo các nguyên tắc, thể chế quy định, tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước và pháp chế xã hội chủ nghĩa. Thông qua đó, nhằm thực hiện quyền làm chủ của nhân dân,

bảo vệ lợi ích Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, giúp cho người dân tin tưởng vào sự công bằng và tính đúng đắn của pháp luật về thu hồi đất.

Thứ bảy, nâng cao phẩm chất, trình độ của đội ngũ cán bộ thực thi quy định của pháp luật về thu hồi đất. Đối với người cán bộ, nếu có ý thức pháp luật tốt, phẩm chất tốt, việc áp dụng các quy định của pháp luật mới có hiệu quả, không bị cám dỗ về mặt vật chất, tinh thần dẫn đến làm sai luật hay áp dụng không đầy đủ quy định của pháp luật làm giảm hiệu quả áp dụng pháp luật trên thực tế. Trình độ, năng lực của tổ chức, đội ngũ cán bộ thực thi pháp luật còn nhiều hạn chế, để xây ra tình trạng sai sót, tiêu cực, những nhiễu, tham nhũng... trong thực tế đây chính là nguyên nhân gây mất lòng tin của nhân dân, phát sinh khiếu nại, khiếu kiện phức tạp. Vì vậy, bên cạnh việc xử lý nghiêm những trường hợp tiêu cực, những nhiễu, tham nhũng của cán bộ thực hiện công tác thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế cần phải nâng cao trình độ, mở các lớp đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp cho đội ngũ cán bộ làm công tác thực thi pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Thứ tám, giải pháp tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra. Kiện toàn tổ chức bộ máy, cán bộ làm công tác thanh tra, kiểm tra, đặc biệt là thanh tra tài nguyên và môi trường, xây dựng để đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ. Tăng cường việc thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch, đột xuất việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân; xử lý kịp thời những trường hợp vi

phạm pháp luật đất đai; xử lý trách nhiệm của tập thể, cá nhân người quyết định giao đất, thu hồi đất trái pháp luật. Thành lập Ban chỉ đạo ở cấp quận để chỉ đạo thực hiện có hiệu quả việc thu hồi đất. Có cơ chế, chính sách khuyến khích, khen thưởng đối với các tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân chủ động, tích cực di dời, chấp hành tối quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4. Kết luận

Tại nhiều nơi đã xảy ra tình trạng chính quyền thực hiện thu hồi đất tràn lan, có những dự án chưa được phê duyệt vẫn tiến hành thu hồi đất để xây dựng dự án. Từ khi dự án triển khai, thửa đất của người dân chưa hề được kiểm kê, chưa nhận được thông báo, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa hề nhận được bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất... Mặt khác, tình trạng vi phạm trình tự thu hồi đất, thiếu công khai dân chủ, những bất cập trong việc hỗ trợ giải quyết việc làm sau thu hồi đất... là những nguyên nhân dẫn đến người dân không đồng tình và tình trạng khiếu nại kéo dài. Theo đó, khiếu nại liên quan đến đất đai, đền bù, giải tỏa chiếm tới hơn 70% tổng số các vụ khiếu nại trong thời gian qua. Nhiều dự án khi triển khai chậm tiến độ nhiều năm do vướng giải phóng mặt bằng làm cho chi phí đầu tư tăng lên, hiệu quả dự án giảm sút. Ngoài ra, số lượng các dự án treo ngày càng xuất hiện nhiều hơn và lâu hơn. Có những dự án quy hoạch treo đến hàng chục năm ảnh hưởng lớn đến đời sống và hoạt động kinh doanh của nhiều hộ dân sống trong vùng dự án. Do đó, cần có những giải pháp đồng bộ thực hiện những yêu cầu đối mới về quản lý đất đai ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012). Báo cáo tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai 2003 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai. TP. Hà Nội.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2018). Báo cáo Quốc hội về tình hình thực hiện pháp luật về đất đai năm 2018. TP. Hà Nội.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017). Báo cáo tình hình thi hành Luật Đất đai theo yêu cầu giám sát của Quốc hội, TP. Hà Nội.
4. Đảng Cộng sản Việt Nam, Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XII, NXB Chính trị Quốc gia, 11, 102.

5. Đinh Văn Minh (2016), *Bản chất và nguyên tắc của việc thu hồi đất và bồi thường trong thu hồi đất*, truy cập tại http://giri.ac.vn/ban-chat-va-nguyen-tac-cua-viec-thu-hoi-dat-va-boi-thuong-trong-thu-hoi-dat_1104c2715n2228m.aspx [truy cập lúc 12h ngày 7 tháng 9 năm 2019]
6. Lưu Quốc Thái (2015), *Bản chất, vai trò của hoạt động thu hồi đất trong điều kiện kinh tế thị trường*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, (15(295)).
7. Nguyễn Thị Dung (2014), *Giá đất trong luật đất đai năm 2013*, Tạp chí Luật học, đặc san Luật Đất đai số 11/2014, tr.12-20.
8. Trần Văn Duy (2017), *Chính sách thu hồi đất nông nghiệp hiện nay*, Tạp chí Công Thương, số tháng 5/2016, tr 17

Ngày nhận bài: 21/11/2019

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 1/12/2019

Ngày chấp nhận và đăng bài: 11/12/2019

Thông tin tác giả:

TS. LÊ THỊ PHÚC

Đại học Luật - Đại học Huế

IMPROVING THE EFFECTIVENESS OF LAW APPLICATION ON LAND ACQUISITION

● Ph.D. **LE THI PHUC**

Law University - Hue University

ABSTRACT:

Land is a special national resource, an important resource for national development, governed by law. Only the state can allocate, lease land, recognize land use rights to organizations and individuals. Land users may transfer land use rights and exercise their rights and perform obligations in accordance with law. The land use right is protected by the law, according to the 2013 Constitution, which clearly states that the State shall recover land in cases of extreme necessity for security and national defense purposes, for socio-economic development in the national interest. This is an important change that clarifies the scope of land acquisition for socio-economic development in the national and public interest. The land acquisition must be public, transparent. It needs to be compensated in accordance with law. In order to ensure the harmonization of interests of the people, the State and investors will adopt regulations on compensation prices, conditions for compensation for land to cover for the remaining land investment costs and properties attached to land.

Keywords: Land acquisition, land claims, practice, law, land.