THỰC THI PHÁP LUẬT BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI VỀ TÀI SẢN, NGỪNG SẢN XUẤT, KINH DOANH KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT*

● DOÃN HỒNG NHUNG - PHẠM THANH TUẤN

TÓM TẮT:

Thu hồi đất là việc Nhà nước thông qua các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc chuyển dịch quyền sử dụng đất của người sử dụng đất sang Nhà nước nhằm phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích của quốc gia, cộng đồng. Trong trường hợp này, người sử dụng đất không chỉ mất quyền sử dụng đất, phải di dời chỗ ở mà còn bị thiệt hại về tài sản trên đất, thiệt hại về khoản đầu tư cải tạo đất cũng như thiệt hại về địa thế kinh doanh,... dẫn đến ảnh hưởng rất lớn đến đời sống. Vì vậy, ngoài chính sách bồi thường về đất, Nhà nước phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về tài sản, sản xuất kinh doanh khi thu hồi đất, nhằm giúp người dân bị thu hồi đất vượt qua khó khăn, ổn định đời sống.

Từ khóa: thu hồi đất, bồi thường thiệt hại, bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh.

1. Những quy định chung

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, nếu người sử dụng đất đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thì ngoài việc được bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư người sử dụng đất còn được bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh. Theo đó, chính sách bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện dựa vào 2 nguyên tắc được Luật Đất đai năm 2013 quy định tại điều 88 như sau:

Thứ nhất, khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì phải được bồi thường. Theo nguyên tắc này, điều kiện để được bồi thường về tài sản gắn liền trên đất là người sử dụng đất phải đáp ứng được 2 điều kiện: (i) Chứng minh được mình là chủ sở hữu hợp pháp của số tài sản này thông qua các tài liệu, chứng cứ chứng minh như: Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở, giấy phép xây dựng, hợp đồng mua bán,... (ii) Tài sản gắn liền với đất có thiệt hại trên thực tế: Nhà nước thu hồi đất dẫn đến phải phá, dỡ nhà ở; các loại thủy sản như tôm, cá,... chưa đến thời điểm thu hoạch mà phải di chuyển.

Thứ hai, 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 có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại. Theo đó, trường hợp do Nhà nước thu hồi đất dẫn đến việc người sử dụng đất bị thiệt hại do phải ngừng sản xuất, kinh doanh thì những cá nhân, tổ chức này phải cung cấp những tài liệu, chứng cứ chứng minh cho những thiệt hại đó, để Nhà nước xem xét việc bồi thường thiệt hại.

Trên tinh thần tuân thủ 2 nguyên tắc nêu trên,

Nhà nước thực hiện việc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thông qua các nội dung sau:

Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, tiền bồi thường thiệt hại về nhà ở và công trình khác gắn liền với đất được tính theo từng trường hợp cụ thể: (1) Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế. (2) Đối với công trình nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp trên thì được quy định tại Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Theo đó, mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó. (3) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình (phần còn lại không sử dụng được có thể do diện tích nhỏ quá hoặc không phù hợp với thực tế sử dụng). Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, những vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ. (4) Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành thì UBND cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương[1].

Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi. Mỗi tỉnh, thành trên cả nước đều có đơn giá bồi thường khi thu hồi đất khác nhau để phù hợp với điều kiện thực tế của từng địa phương trên cơ sở tuân thủ các quy định chung của Luật Đất đai năm 2013 về việc bồi thường khi có thiệt hại về cây trồng và vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất:

Đối với cây trồng hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch, giá trị này được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất; Đối với cây trồng lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến nơi khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại; Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

Đối với vật nuôi là thủy sản, tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không được bồi thường; Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định[2].

Bồi thường chi phí di chuyển. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để phá dỡ, di chuyển, lắp đặt; trong trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất thì sẽ được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Cơ quan có thẩm quyền quy định mức bồi thường đối với trường hợp này là UBND cấp tỉnh.

Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn. Theo đó, khi Nhà nước xây dựng công trình công cộng, quốc phòng, an ninh có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

2. Những bất cập

Mặc dù pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn đã có các quy định chung và cụ thể đối về bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, trên thực tế, đây là hoạt động rất khó khăn và phức

tạp, vì nó ảnh hưởng đến lợi ích của nhiều chủ thể liên quan và cũng là một lĩnh vực rất dễ phát sinh khiếu kiện, tranh chấp. Bởi lẽ, ở một số địa phương, người bị thu hồi đất không đồng phương án bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất, vì cho rằng khoản bồi thường thiệt hại đó không xứng đáng và chỉ mang tính chất hình thức. Theo đó, hoạt động thực thi pháp luật bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất tồn tại một số khó khăn, hạn chế cơ bản là:

Một là, không có quy định cụ thể về bồi thường thiệt hại đối với thiệt hại về ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất.

Mặc dù Luật Đất đai năm 2013 đã dành riêng Mục 3 với 7 Điều từ Điều 88 đến Điều 94 để quy định về bồi thường thiệt hại về tài sản, sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên, tất cả những điều khoản này chỉ tập trung vào việc bồi thường thiệt hại về tài sản, cây trồng, vật nuôi chứ không hề có quy định cụ thể đối với trường hợp người sử dụng đất bị thiệt hại do phải ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất. Điều này đem lại sự thiệt thòi rất lớn đối với các tổ chức, cá nhân bị Nhà nước thu hồi diện tích đất đang được sử dụng để kinh doanh, sản xuất.

Bởi lẽ, trong xu hướng cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp, cũng như sự khó khăn về kinh tế của nước ta hiện nay, mặt bằng là một trong những yếu quan trọng nhất chi phối đến cả khâu kinh doanh và sản xuất đối với một cá nhân làm kinh doanh hoặc một doanh nghiệp. (1) Về khâu sản xuất, mặt bằng nhà máy đóng vai trò hết sức quan trọng vì nó làm giảm thời gian sản xuất, hạn chế tình trạng trễ đơn hàng và góp phần làm giảm chi phí vận chuyển nguyên, vật liệu ít nhất từ 10% đến 30%[3]; (2) Về khâu kinh doanh, địa điểm kinh doanh thuận lợi, ở những khu dân cư đông đúc, có nhiều "mặt tiền" sẽ khiến cho việc marketing, buôn bán được thuận lợi, chưa kể đến việc theo quan niệm từ xa xưa về "phong thủy" của người Việt như "hợp hướng" hay "tuổi" cũng là một yếu tố tác động đến hoạt động kinh doanh, buôn bán của người dân[4].

Theo đó, có thể khẳng định việc chuyển từ địa điểm này sang địa điểm khác sẽ làm giảm sút đáng kể thu nhập của người sử dụng đất và việc không được quy định cụ thể về khoản bồi thường thiệt hại về ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất dẫn việc nhiều cá nhân, tổ chức không chịu hợp tác bàn giao mặt bằng và có thái độ chống đối.

Hai là, trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như các tổ chức, cá nhân quản lý công tác bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất trên thực tế chưa được phát huy tối đa.

Các tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được quy định vai trò, chức năng và ghi nhận tại Hiến pháp năm 2013, cụ thể hóa trong Luật Đất đai năm 2013, Luật Hòa giải cơ sở, các văn bản hướng dẫn có liên quan đã quy định sẵn song trên thực tế việc nhận thức và thực hiện vấn đề này chưa thật sự đạt hiệu quả cao. Ngoài ra một số tổ chức, cá nhân trên địa bàn các tỉnh thành chưa có ý thức, chưa chấp hành nghiêm pháp luật về đất đai trong giải phóng mặt bằng nên việc xảy ra tình trạng các cá nhân, tổ chức vì lợi ích của bản thân mà thực hiện những hành vi từ nhỏ đến lớn gây hậu quả đến quyền và lợi ích các chủ thể có liên quan là điều hoàn toàn dễ hiểu - đây là thực trạng mà chúng ta cần nhìn nhận một cách nghiêm túc và là vấn đề cần giải quyết trong quá trình thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất nói chung và bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất nói riêng trong những năm tới.

Ba là, năng lực, trình độ của một số cán bộ thực thi pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất còn hạn chế.

Phần lớn, cán bộ thực thi dự án là những người kiêm nhiệm hoặc trong ban quản lý dự án, kinh nghiệm tiếp xúc với hoạt động quản lý về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất chưa nhiều. Những năm gần đây, các tranh chấp về đất đai diễn ra đa dạng, phức tạp, trong đó vấn đề bồi thường, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là một trong những yếu tố ảnh hưởng nên trong quá trình tiến hành chưa nắm được các kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ; trình độ hiểu biết pháp luật chưa đảm bảo. Việc tìm hiểu quy định pháp luật đôi lúc chưa kịp thời, chưa nghiêm túc, nên quá trình áp dụng pháp luật về bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất còn nhiều vi phạm.

Bốn là, người dân chưa nhận thức được tầm quan trọng của hoạt động thu hồi đất phục vụ quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích của quốc gia, cộng đồng.

Việc không nhận thức, nhận thức không đầy đủ tầm quan trọng của công tác thu hồi đất dẫn đến sự

bất hợp tác của người sử dụng đất trong việc bàn giao mặt bằng thể hiện ở việc họ từ chối đàm thoại, thỏa thuận đối với lực lượng thực hiện công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. Điều đó khiến cho việc thỏa thuận về lợi ích để đưa ra phương án bồi thường thiệt hại, hỗ trợ phù hợp là rất khó khăn. Bên cạnh đó, một số người dân do bị kích động đã dẫn đến việc khiếu, kiện triền miên, thậm chí có một số thành phần còn thực hiện những hành vi mang tính chất côn đồ nhằm tấn công, chống đối lại lực lượng thực hiện công tác cưỡng chế giải phóng mặt bằng.

Nguyên nhân khách quan dẫn đến các hạn chế, khó khăn nêu trên là do hệ thống pháp luật và các văn bản hướng dẫn về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nói chung và bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất nói riêng chưa được chặt chẽ, có những điều khoản còn mang tính hình thức, chưa phù hợp với thực tế. Điều này bắt nguồn từ việc hệ thống lập pháp tại Việt Nam chưa có kinh nghiệp trong việc xây dựng và áp dụng đối với lĩnh vực này. Thêm vào đó, giá trị của các diện tích đất bị thu hồi ở mỗi địa phương thay đổi rất nhanh chóng nên xảy ra trường hợp, mặc dù các phương án, kế hoạch về bồi thường thiệt hại tại thời điểm xây dựng là phù hợp nhưng tới thời điểm thi hành đã không còn phù hợp. Những thiệt hại về ngừng sản xuất, kinh doanh của mỗi vị trí đất thu hồi, của mỗi ngành nghề buôn bán là rất khác nhau, việc nghiên cứu để đưa ra phương án bồi thường thiệt hại đối với những trường hợp này là cực kì khó khăn.

Bên cạnh đó, có một số nguyên nhân chủ quan, đó là: Các cấp ủy địa phương cùng các cơ quan nhà nước, các tổ chức chính trị, xã hội chưa phát huy được sức mạnh đoàn kết. Trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của đội ngũ cán bộ chuyên trách thực thi pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất còn hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn, thậm chí còn xuất hiện các trường hợp tiêu cực như tham nhũng, sách nhiễu nhân dân. Hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát đối với hoạt động này còn chưa được quan tâm đúng mực, được thực hiện một cách hình thức, cả nể, chưa đưa ra được chế tài xử lý mang tính răn đe hợp lý.

3. Một số giải pháp

Để công tác thực thi pháp luật bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất trong thời gian tới được thực hiện một cách đồng bộ, hiệu quả, tác giả bài viết xin đề xuất một số giải pháp sau:

Thứ nhất, bổ sung quy định, hướng dẫn cụ thể về cách tính giá trị thiệt hại đối với trường hợp bị thiệt hại do ngừng sản xuất, kinh doanh, mất địa thế kinh doanh. Bên cạnh đó, để phù hợp với thực tiễn cần phải có quy định giá bồi thường thiệt hại được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất. Về việc thành lập cơ quan chuyên trách với chức năng theo dõi, cung cấp thông tin về giá đất, xác định giá đất làm căn cứ để xác định giá bồi thường cần phải có quy định, văn bản hướng dẫn cụ thể để các địa phương có thể áp dụng một cách chính xác, đầy đủ. Thêm vào đó, cần quy định cụ thể về chế tài xử phạt đối với các cá nhân, cơ quan có thẩm quyền thực hiện chậm trễ hoặc cố tình làm sai các quy định của pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất nói chung và bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất kinh doanh nói riêng.

Thứ hai, sau khi tham khảo kinh nghiệm của một số nước như Pháp, Trung Quốc về công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất[5] cho thấy cần phải xây dựng cơ chế để người dân tham gia vào quy trình xây dựng bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể. Theo đó, cần phải có quy định người dân được quyền thuê một đơn vị định giá mà họ cảm thấy tin tưởng để tiến hành định giá các chi phí thiệt hại về tài sản, thiệt hại do ngừng sản xuất, kinh doanh; Nhà nước phải căn cứ vào kết quả định giá đó và kết quả định giá do cơ quan nhà nước chỉ định để so sánh và đưa ra mức bồi thường thiệt hại phù hợp với thực tế.

Thứ ba, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong việc thực hiện công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất, nhằm kịp thời phát hiện, bổ sung và điều chỉnh các cơ chế chính sách còn bất cập, không phù hợp với thực tiễn; phát huy dân chủ ở cơ sở, giải quyết kịp thời các kiến nghị, khiếu nại của người dân; biểu dương, khen thưởng đơn vị, cá nhân có thành tích trong việc thực hiện. Kiên quyết xử lý nghiêm, dứt điểm đối với các tổ chức, cá nhân có biểu hiện tiêu cực, thiếu tinh thần trách nhiệm trong công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

Thứ tư, cần thường xuyên tổ chức các buổi tập huấn, chia sẻ kinh nghiệm về việc thực hiện công tác bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất,

kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất nhằm nâng cao trình độ của một số cán bộ trực tiếp thực thi công tác này, giúp họ cập nhật những văn bản quy phạm pháp luật, các văn bản hướng dẫn mới nhất, nhằm áp dụng pháp luật một cách đúng đắn và đầy đủ, xử lý linh hoạt khi gặp phải những khó khăn trong quá trình thực hiện nhiệm vụ trên thực tế.

Thứ năm, cần phải đổi mới hình thức và phương pháp tuyên truyền vận động, sử dụng tổng hợp, đồng bộ các biện pháp tuyên truyền, phát huy sức mạnh của các cơ quan thông tin đại chúng, ưu thế vận động trực tiếp của các tổ chức chính trị - xã hội để tuyên truyền về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, kết hợp giữa tuyên truyền, vận động và đối thoại trực tiếp.

Chính quyền các cấp, các cơ quan, ban, ngành, đoàn thể có trách nhiệm xây dựng kế hoạch, phân công, phân nhiệm cụ thể trong việc tổ chức thực hiện; xây dựng đội ngũ báo cáo viên, tuyên truyền viên có đủ kiến thức cần thiết về pháp luật, làm nòng cốt trong công tác tuyên truyền, thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Thực hiện hiệu quả quy chế dân chủ cơ sở trong các quy trình bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, nhằm đảm bảo công khai, minh bạch, công bằng ■

**** Bài viết nghiên cứu trong khuôn khổ đề tài: "Kiểm soát quyền lực trong thu hồi đất ở Việt Nam hiện nay". Chủ nhiệm đề tài PGS.TS. Doãn Hồng Nhung năm 2021 - 2022.***

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

[1]Quốc hội (2013). Điều 89 Luật Đất đai năm 2013.

[2]Quốc hội (2013). Điều 90 Luật Đất đai năm 2013

[3]Phạm Thành Luân (2013). Hoàn thiện hoạt động tái bố trí mặt bằng tại xưởng cơ khí khuôn mẫu của Công ty TNHH Khuôn Chính Xác Minh Đạt. Luận văn Thạc sỹ Kinh tế, Trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh.

[4]Phan Trung Hiền (2016). Xác định thiệt hại và bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. Nghiên cứu lập pháp, số 10(314), tháng 5/2016.

[5]Phạm Mai Ngọc (2010). Thu hồi đất - Kinh nghiệm của một số nước và thực tiễn ở Việt Nam. Tạp chí Cộng sản.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015). *Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.*

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015). *Thông tư số 75/2015/TT-BTNMT ngày 28/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai.*

3. Chính phủ (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.*

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

5. Đinh Văn Hải, Vũ Sỹ Cường (2014). *Giáo trình Quản lý và quy hoạch đất đai,* Học viện Tài chính.

6. Nguyễn Thị Nga (2010). *Hoàn thiện pháp luật về quyền của người sử dụng đất trong lĩnh vực đầu tư.* Đề tài nghiên cứu khoa học cấp trường -Trường Đại học Luật Hà Nội.

7. Nghị quyết số 19/NQ-TW Hội nghị lần thứ sáu ngày 31/10/2012 của Ban chấp hành trung ương Đảng khóa XI.

8. Doãn Hồng Nhung (2020). *Giáo trình Luật Đất đai.* Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội.

9. Doãn Hồng Nhung (Chủ biên) và Nguyễn Ngọc Hà (2013). *Pháp luật về định giá đất trong bồi thường và giải phóng mặt bằng ở Việt Nam. Sách chuyên khảo,* Nxb Tư pháp.

10. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai năm 2003.*

11. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai năm 2013.*

12. Văn phòng Quốc hội (2018). *Văn bản hợp nhất Luật Đất đai số 21/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018.*

13. Võ Thị Thu Hà (2018). *Pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để xây dựng các khu công nghiệp từ thực tiễn tỉnh Quảng Nam.* Luận văn Thạc sĩ Luật học. Học viện Khoa học xã hội.

14. Đỗ Trung Kiên (2016). *Hoàn thiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.* Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.

15. Đặng Văn Thanh (2013). *Cần làm rõ hơn quy định về xác định giá đất trong Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi,* Hội thảo khoa học góp ý Luật Đất đai sửa đổi, Hà Nội ngày 12/4/2013.

16. Hoàng Thị Thu Trang (2012). *Pháp luật về bòi thường khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp cảu hộ gia đình đình, cá nhân và thực tiễn áp dụng tại Nghệ An.* Luận văn Thạc sĩ, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.

Ngày nhận bài: 9/9/2021
Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 9/10/2021
Ngày chấp nhận đăng bài: 19/10/2021

Thông tin tác giả:
1. DOÃN HỒNG NHUNG
Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội
2. PHẠM THANH TUẤN
Học viên Cao học Lớp Đại học Đồng Tháp

ENFORCING POLICIES ON ON COMPENSATION FOR DAMAGES TO PROPERTY AND RELATED ECONOMIC BENEFITS WHEN LANDS ARE ACQUIRED

● **DOAN HONG NHUNG** [1]
● **PHAM THANH TUAN** [2]
[1] Faculty of Law, Vietnam National University - Hanoi
[2] Master's student, Dong Thap University

ABSTRACT:

Land acquisition means that state management agencies acquire and transfer land use rights of a land to the government for the purposes of national defense and security, socio-economic development and community benefits. In this case, the land user not only loses his or her land use rights and has to relocate his or her living place but also suffers losses of property on the land, land improvement investment and other economic losses. As a result, besides policies on compensation for land acquisition, the government should have policies on compensation for damages to property and related economic benefits.

Keywords: land acquisition, compensation for damages, compensation for damages to property, production and business suspension.