

# PHÁP LUẬT SINGAPORE VỀ THU HỒI ĐẤT VÀ KINH NGHIỆM CHO VIỆT NAM TRONG TIẾN TRÌNH HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT

■ PGS.TS. NGUYỄN THỊ NHUNG \*

**Tóm tắt:** Singapore là một trong những quốc gia trên thế giới thực hiện thành công hoạt động thu hồi đất để phục vụ cho nhu cầu phát triển chung của đất nước. Bài viết nghiên cứu pháp luật của Singapore về thu hồi đất, từ đó, đề xuất một số kinh nghiệm cho Việt Nam trong tiến trình hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất trong thời gian tới.

**Abstract:** Singapore is one of the countries in the world that has successfully implemented land recovery to serve the general development needs of the country. The article studies Singapore's law on land recovery, thereby, proposing some experiences for Vietnam in the process of completing the law on land recovery in the near future.

## 1. Pháp luật của Singapore về thu hồi đất

### 1.1. Chế độ sở hữu đất tại Singapore

Singapore có chế độ sở hữu kép về đất đai, bao gồm chế độ sở hữu nhà nước và chế độ sở hữu tư nhân về đất đai. Trước năm 1985, Nhà nước Singapore đã sở hữu 76,2% diện tích đất toàn quốc; năm 2016, 90% diện tích đất tại Singapore thuộc sở hữu nhà nước<sup>1</sup> và hiện nay, đất đai thuộc sở hữu nhà nước chiếm 98%.

Với triết lý coi đất đai là một loại tài nguyên khan hiếm và là nguồn động lực chính của sự phát triển kinh tế, chính quyền Singapore đã thực hiện nhiều cuộc cải tổ để xây dựng một hệ thống quản lý đồng bộ nhằm bảo đảm việc sử dụng và khai thác đất của các chủ sở hữu và các chủ thể được Nhà nước cho thuê đất để sử dụng và đầu tư một cách hiệu quả. Song song với việc thực hiện các hoạt động thu hồi đất phục vụ mục tiêu chung về phát triển kinh tế một cách mạnh mẽ, các quyền lợi

của chủ sở hữu đất tư nhân và người sử dụng đất tại Singapore vẫn được bảo hộ thống nhất dưới hệ thống pháp luật hiện đại, hiệu quả và đơn giản, thông qua một cơ chế công khai, minh bạch về thông tin đất đai.

### 1.2. Pháp luật của Singapore về thu hồi đất

Chế độ sở hữu đất đai của Singapore đã cho phép chính quyền có đủ khả năng và vị thế để thực hiện nhiều chính sách phát triển đất đai, trong đó có thu hồi đất để phục vụ mục tiêu kinh tế, đồng thời giải quyết nhu cầu nhà ở cho toàn bộ người dân. Theo kết quả của nhiều cuộc điều tra khác nhau từ nhỏ đến lớn, Singapore đã liên tục được các chuyên gia hàng đầu thế giới xếp hạng là đô thị năng động, phát triển bền vững và đáng sống trên toàn cầu<sup>2</sup>. Những quy định của pháp luật về thu hồi đất được tác giả làm rõ qua những nội dung sau:

#### 1.2.1. Cơ sở pháp lý về thu hồi đất

Đạo luật Thu hồi đất của Singapore được ban hành vào ngày 26/10/1966 và có hiệu lực vào ngày 17/6/1967 (sau đây gọi tắt là Đạo luật Thu hồi đất năm 1966 - Land Acquisition Act 1966) đã cho phép Nhà nước có quyền lực lớn để bảo đảm việc sử dụng đất tư nhân cho nhiều mục đích công cộng khác nhau. Các mục đích công cộng cũng được quy định rất đa dạng từ các mục đích phục vụ cho lợi ích công cộng, tiện ích công cộng và cho bất kỳ mục đích phát triển dân cư, thương mại hoặc công nghiệp của Chính phủ với một mức chi phí phù hợp. Theo khoản 1 và khoản 3 Điều 5 Đạo luật Thu hồi đất năm 1966, các tuyên bố, quyết định của Chính phủ là bằng chứng kết luận rằng đất bị thu hồi là cần thiết cho mục đích công cộng. Quyết định bắt buộc thu hồi đất của Chính phủ là quyết định cuối cùng và Đạo luật Thu hồi đất năm 1966 không đưa ra bất kỳ quy định nào để chủ đất phản đối quyết định này. Đồng thời, tiền bồi thường được trả cho chủ đất nói chung thấp hơn giá thị trường hiện có. Tuy nhiên, chủ đất có thể kháng cáo lên Hội đồng kháng cáo thay vì Tòa án cấp cao để phân xử về số tiền bồi thường được trả<sup>3</sup>. Có thể nhận thấy, việc ban hành Đạo luật Thu hồi đất năm 1966 sau khi Singapore mới dành được độc lập đã trao cho Chính phủ Singapore thẩm quyền được thu hồi đất bắt buộc để phục vụ cho các mục tiêu phát triển công ích. Thủ tướng Lý Quang Diệu đã kỳ vọng việc thông qua Đạo luật Thu hồi đất này sẽ tạo nên nền tảng pháp lý giúp bảo đảm tính hợp pháp và kiên định cho các hoạt động sử dụng đất của Chính phủ trong tương lai<sup>4</sup>. Với sự tồn tại của Đạo luật này, mặc dù tư nhân vẫn được quyền sở hữu đất tại Singapore nhưng nhiều học giả cho rằng, đất đai tại Singapore đều do Nhà nước nắm giữ<sup>5</sup>.

*1.2.2. Cơ chế thu hồi đất*

Cơ chế thu hồi đất tại Singapore cho phép Nhà nước được thực hiện quyền thu hồi đất bắt buộc từ người dân và doanh nghiệp để phục vụ cho các mục đích công. Trên thực tế, thông qua cơ chế thu hồi đất, diện tích đất thuộc sở hữu Nhà nước đã có sự gia tăng chóng mặt và giờ đã chiếm tuyệt đại đa số diện tích đất tại Singapore.

*1.2.3. Trình tự, thủ tục thu hồi đất*

Theo quy định tại Đạo luật Thu hồi đất năm 1966 (sửa đổi năm 2015), cơ quan có thẩm quyền tiến hành thu hồi đất theo trình tự, thủ tục sau:

*Thứ nhất*, cơ quan tiến hành thu hồi đất sẽ thông báo về thu hồi đất: Thông báo thu hồi đất sẽ được đăng trên Công báo, đồng thời sẽ được thông báo rộng rãi về thu hồi đất ở những nơi thuận tiện trong địa phương đó. Sau đó, cơ quan thu hồi đất sẽ tiến hành đăng thông báo trên ít nhất 04 tờ báo địa phương hàng ngày lưu hành ở Singapore bằng một trong bốn ngôn ngữ chính thức, trong đó nêu rõ: (i) Chính phủ có ý định thu hồi đất; (ii) Bồi thường cho tất cả các quyền lợi trong đất có thể được thực hiện cho người bị thu hồi. Ngoài ra, người dân cũng sẽ nhận được thông báo tương tự. Trong vòng 21 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, những người có liên quan (chủ sở hữu) phải đến gặp cơ quan thu hồi đất theo thời gian và địa điểm mà người thu hồi đất đã ấn định trong thông báo.

*Thứ hai*, trong vòng 15 ngày, chủ sở hữu phải gửi thông tin bằng văn bản về tình trạng đất bị thu hồi cho người thu hồi biết, các thông tin phải có trong văn bản bao gồm tên các đồng chủ sở hữu nếu có, các thông tin khác như người thuê, thế chấp, các mức lãi suất được hưởng từ các hoạt động đó... Chủ sở hữu đất có thể đưa ra phản đối đối với quyết định của người thu hồi. Nếu có bất

kỳ phản đối nào, người thu hồi phải tiến hành điều tra lý do chủ sở hữu đất phản đối và đưa ra văn bản quyết định về số tiền bồi thường cho chủ sở hữu có đất bị thu hồi và nộp tại văn phòng. Quyết định này cũng sẽ được gửi tới chủ sở hữu có đất bị thu hồi cũng như những người có liên quan khác.

Nếu chủ sở hữu không hài lòng với quyết định bồi thường của người thu hồi, họ có thể kháng nghị lên Ủy ban kháng nghị. Chủ sở hữu có thể kháng cáo quyết định của Ủy ban kháng nghị lên Tòa phúc thẩm giải quyết các vấn đề liên quan đến tiền bồi thường không bao gồm số tiền bồi thường.

*Thứ ba*, sau khi thanh toán tiền bồi thường, cơ quan tiến hành thu hồi có thể chiếm hữu đất đã thu hồi. Cơ quan tiến hành thu hồi phải thông báo về việc chiếm hữu này tới tất cả người dân.

Như vậy, quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất theo pháp luật Singapore đã đề cao sự công khai, minh bạch từ lý do thu hồi đất đến quá trình quyết định mức bồi thường cũng như quá trình quản lý đất đai sau khi thu hồi đất. Chính sự công khai, minh bạch đó thể hiện sự thận trọng của Nhà nước trong việc quyết định bồi thường giúp cho người dân có đất thu hồi yên tâm, tin tưởng và là cơ sở để việc thỏa thuận, đi đến mức bồi thường bảo đảm quyền lợi của người dân. Tỷ lệ cưỡng chế khi thu hồi đất thấp (dưới 01% tổng số các trường hợp thu hồi đất).

#### 1.2.4. Thẩm quyền thu hồi đất

Từ năm 1987, để hạn chế cơ hội của việc lạm dụng quyền thu hồi đất hoặc sơ suất của các cơ quan quản lý đất đai, đồng thời giúp tăng tính minh bạch trong quá trình thực hiện, Chính phủ Singapore đã quyết định tập trung quyền thu hồi đất vào một cơ quan duy nhất là Văn phòng Đất đai (nay là Cơ quan quản lý đất đai Singapore -

SLA). Theo đó, không có cơ quan nào khác ngoài Văn phòng Đất đai có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất bắt buộc, trừ khi có những ngoại lệ được đưa ra theo khuyến nghị của Bộ Pháp luật. Tất cả việc định giá cho việc mua lại đất đều do Giám đốc Thẩm định giá trực thuộc Bộ Tài chính đảm nhận. Bên cạnh đó, để bảo đảm tốt hơn quyền của người sử dụng đất, người sở hữu đất bị thu hồi, quy trình thu hồi đất cũng đã được thực hiện nghiêm ngặt hơn, cụ thể: (i) Các cơ quan nhà nước quản lý đất đai đề xuất thu hồi đất phải xin phép Ủy ban Quy hoạch tổng thể (MPC) phê duyệt quy hoạch cho dự án liên quan. Quyết định của MPC cũng phải được Bộ trưởng Bộ Phát triển Quốc gia tán thành; (ii) Nguồn vốn cho việc thu hồi đất cũng phải được sự xét duyệt đồng ý cấp từ Bộ Tài chính.

Văn phòng Đất đai phải có sự đồng ý của Bộ trưởng Bộ Pháp luật để đạt được sự chấp thuận cuối cùng của Nội các cũng như sự đồng ý của Tổng thống, trước khi thực hiện việc thu hồi. Cuối cùng, việc thu hồi đất phải được công bố trên Công báo và chỉ được thực hiện thông qua Văn phòng Đất đai<sup>6</sup>. Theo giải thích của Chang Kwang Seh, cựu Ủy viên Địa chính từ năm 1978 đến năm 1992 và là người biên tập cuốn sách “Hướng dẫn sử dụng đất” năm 1983, thì có thể tóm tắt nguyên tắc thực hiện thu hồi đất đòi hỏi phải có một mục đích cụ thể, rõ ràng, đăng sau mục đích của việc thu hồi đất cũng như ít nhất hai cấp kiểm tra trước khi đề xuất thu hồi đất có thể được Nội các phê duyệt một cấp của Bộ trưởng Bộ Phát triển Quốc gia về việc sử dụng đất và cấp độ khác của Bộ trưởng Bộ Pháp luật trước khi đất bị thu hồi.

Trong quá trình thu hồi đất, để giảm thiểu sự bất tiện cho chủ đất, Văn phòng Đất đai đã có cách

tiếp cận đồng cảm hơn trong việc giải quyết và bù đắp những thiệt hại cho các chủ đất bị ảnh hưởng. Các gói hỗ trợ khác nhau cũng đã được giới thiệu để giảm thiểu tác động của việc thu hồi. Theo đó, Văn phòng Đất đai đóng một vai trò tích cực hơn trong việc tư vấn về các đề xuất thu hồi đất. Đồng thời, Văn phòng Đất đai hướng tới mở rộng các kênh tương tác và liên lạc với chủ đất.

#### *1.2.5. Mức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*

Khi chủ sở hữu có đất bị thu hồi bởi Chính phủ sẽ được bồi thường một khoản tiền nhất định căn cứ theo giá trị đất trước khi bị thu hồi và trước khi được đầu tư phát triển. Đồng thời, Đạo luật Thu hồi đất năm 1966 bao gồm quy tắc hai năm không tính đến giá trị của những cải tiến mà chủ sở hữu đã thực hiện đối với tài sản của mình trong hai năm trước khi bị thu hồi, nếu những cải tiến này được thực hiện trước khi thu hồi và quy tắc bảy năm không tính đến bất kỳ sự gia tăng nào về giá trị có được từ các công trình cơ sở hạ tầng trong khu đất xung quanh do Chính phủ thực hiện bảy năm trước khi thu hồi<sup>7</sup>. Từ năm 1973 trở đi, tiền bồi thường được giữ ở mức thấp hơn của tỷ giá thị trường xác định tại một thời điểm do Nhà nước quy định cụ thể. Những quy định này đã giúp Chính phủ Singapore chỉ phải chi một khoản bồi thường rất nhỏ để có được quyền sở hữu đất và người được hưởng lợi là chính quyền khi có thể thực hiện thu hồi một diện tích đất rộng lớn và nhanh chóng với một mức giá rẻ để thực hiện phát triển các cơ sở hạ tầng thiết yếu như: Một sân bay mới, các khu công nghiệp, nhà ở công ích và trường học trong giai đoạn này. Đến trước năm 1985, Chính phủ Singapore đã trở thành chủ sở hữu đất lớn nhất với 76,2% diện tích đất<sup>8</sup>.

Tại thời điểm Singapore là một quốc gia mới

độc lập và đang phát triển, quy định này là cần thiết để không đặt gánh nặng tài chính quá lớn cho chính quyền Singapore. Khác với các mô hình phương Tây (ví dụ như Anh), khi tính bồi thường dựa trên giá trị tiềm năng của đất, việc quy định giá trị bồi thường theo Đạo luật Thu hồi đất của Singapore sẽ được tính trên cơ sở giá trị trước khi phát triển của đất bị thu hồi và giá trị này thường được Chính phủ kiểm soát cố định trong nhiều năm không cao hơn giá trị thị trường của khu đất bị thu hồi.

Khi quá trình xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng của Chính phủ Singapore dần đi vào ổn định và hoàn thiện, Singapore đã trở nên phát triển và đô thị hóa hơn so với trước. Việc mua lại đất hiện ảnh hưởng đến nhiều người hơn nhiều so với những hoạt động được thực hiện trong những năm 1970 và 1980. Theo đó, người dân Singapore trở nên giàu có hơn và sở hữu nhiều tài sản hơn. Thông thường, người Singapore sẽ đầu tư một phần lớn tiền tiết kiệm vào tài sản của họ. Do vậy, điều khoản hạn chế mức bồi thường do thu hồi đất theo quy định tại Đạo luật Thu hồi đất năm 1966 để giới hạn mức bồi thường theo luật định đã là một quy định gây tranh cãi. Chính quyền đã tìm cách giải quyết những ảnh hưởng của phương pháp này bằng cách cập nhật định kỳ, thường xuyên mức bồi thường theo luật định và cũng như thông qua các khoản thanh toán bổ sung. Năm 2007, quy định về giá trị bồi thường đất bị thu hồi được điều chỉnh lại theo hướng căn cứ trên giá trị thị trường phổ biến tại thời điểm thu hồi, đồng thời loại bỏ các quy định về hạn chế mức bồi thường được quy định trước đây. Điều 33 Đạo luật Thu hồi đất năm 1966 (sửa đổi năm 2007) quy định Hội đồng thu hồi đất sẽ xác định số tiền bồi thường

cho chủ sở hữu có đất bị thu hồi sau ngày 12/02/2007 theo giá trị thị trường, đồng thời xem xét các yếu tố sau: (i) Bất kỳ sự gia tăng nào về giá trị của bất kỳ vùng đất liền kề đất bị thu hồi có khả năng hưởng lợi từ việc đất thu hồi được đưa vào phát triển và sử dụng bởi Nhà nước; (ii) Các thiệt hại, nếu có, vào thời điểm thực hiện quá trình thu hồi đất phát sinh do cắt phần đất bị thu hồi khỏi diện tích đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất; (iii) Các thiệt hại, nếu có, vào thời điểm thực hiện quá trình thu hồi đất phát sinh do bị thu mua bất công gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản khác của người bị thu hồi đất, gồm cả động sản hay bất động sản, theo bất kỳ cách nào khác; (iv) Các chi phí hợp lý phát sinh do bị buộc thay đổi nơi cư trú hoặc địa điểm kinh doanh khi đất bị thu hồi; (v) Các khoản phí hoặc chi phí liên quan đến quá trình đăng ký lại đất đai như khảo sát, cấp và đăng ký quyền sở hữu, thuế tem và các chi phí hoặc lệ phí khác có thể phát sinh một cách hợp lý do việc thu hồi.

Có thể thấy, với sự thay đổi trong chính sách xác định giá đất bồi thường, chính quyền Singapore đang hướng tới một cơ chế thân thiện và bảo đảm tốt hơn quyền cho những người sử dụng đất khi bị Nhà nước thu hồi đất. Đồng thời, bên cạnh các chi phí liên quan đến hỗ trợ người bị thu hồi đất ổn định lại cuộc sống khi bị thu hồi đất, việc bổ sung yếu tố giá trị tăng thêm tiềm ẩn tăng thêm sau khi đất bị thu hồi và tái phát triển là một điểm tiến bộ giúp bảo đảm tối đa quyền lợi của người sở hữu khi bị thu hồi. Quy định này giúp người bị thu hồi đất có thể được chia sẻ một phần lợi ích từ việc Nhà nước thu hồi đất và có thêm động lực để đồng thuận với quyết định thu hồi đất

để phục vụ cho các mục đích công cộng. Bên cạnh đó, nhận thức được rằng các chủ đất bị ảnh hưởng cần nhận được tiền bồi thường sớm để họ có thể trả cho chỗ ở thay thế mới của mình, chính quyền Singapore cũng cho phép đưa ra khoản thanh toán trước một phần của giá trị bồi thường. Đồng thời, các chủ đất bị ảnh hưởng có thể giao lại đất bị thu hồi trước thời hạn cuối thu hồi, sau đó, chủ sở hữu có thể thuê lại từ Chính phủ với giá thuê ưu đãi cho đến thời hạn phải thực hiện bàn giao đất và nhận được toàn bộ tiền bồi thường<sup>9</sup>. Một trong những ví dụ thành công của cách tiếp cận theo hướng bảo đảm quyền của người có đất bị thu hồi là trường hợp thu hồi Trung tâm Pearls tại Outram năm 2012 để xây dựng đường tàu điện ngầm tốc độ cao.

## **2. Một số kinh nghiệm cho Việt Nam trong quá trình hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất cho các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội, an ninh và quốc phòng**

*Thứ nhất, về xác định giá đất để tính bồi thường:*

Vấn đề xác định giá đất bồi thường và những chi phí bồi thường đã được pháp luật Singapore rất coi trọng trên cơ sở phải bảo đảm tốt nhất quyền lợi cho người dân có đất bị thu hồi. Trong khi đó ở Việt Nam, Luật Đất đai năm 2013 quy định giá đất bồi thường là “giá đất cụ thể” do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trên thực tế gặp phải sự phản đối gay gắt của người dân có đất bị thu hồi thông qua các hoạt động khiếu nại, khiếu kiện, tố cáo kéo dài, tập trung đông người, vì “giá đất cụ thể” còn thấp hơn rất nhiều so với thị trường, quyền lợi của người dân bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Để khắc phục hạn chế trên, chúng ta nên

học hỏi kinh nghiệm của Singapore trong việc quy định giá đất bồi thường là giá đất thị trường nhưng để hạn chế việc thổi bùng giá đất thị trường, không phản ánh giá trị thật của đất đai, theo đó, cần xây dựng một cơ quan, tổ chức xác định giá đất thị trường chuyên nghiệp, khách quan, chính xác với những chuyên gia có đủ trình độ, chuyên môn về định giá. Đồng thời, để thực thi công việc định giá hiệu quả, bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi, hạn chế khiếu nại, khiếu kiện về bồi thường thì pháp luật cũng cần bổ sung trách nhiệm của cơ quan, tổ chức định giá đất. Ngoài ra, bên cạnh các chi phí liên quan đến hỗ trợ người thu hồi đất ổn định lại cuộc sống khi bị thu hồi đất, pháp luật đất đai của Việt Nam cũng cần bổ sung quy định về việc chia sẻ lợi ích từ việc có yếu tố giá trị tăng thêm tiềm ẩn tăng thêm sau khi đất bị thu hồi và tái phát triển<sup>10</sup>.

**Thứ hai, về thời điểm thanh toán tiền bồi thường cho người có đất bị thu hồi:**

Hiện nay, theo quy định của pháp luật Việt Nam, sau khi ban hành quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì mới tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt. Do đó, để bảo đảm quyền lợi cho người có đất bị thu hồi cũng như tạo niềm tin, sự yên tâm, tin tưởng của người dân đối với Nhà nước, cần có quy định: Cho phép thanh toán trước một phần tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất và đến thời điểm người thu hồi đất bàn giao đất Nhà nước sẽ thanh toán toàn bộ giá trị bồi thường.

**Thứ ba, về cơ quan có thẩm quyền tiến hành thu hồi đất:**

Hiện nay, pháp luật Việt Nam giao thẩm quyền thu hồi đất thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện<sup>11</sup> tùy thuộc vào chủ thể có đất bị thu hồi là ai. Tuy nhiên, pháp luật Singapore quyết định tập trung quyền thu hồi đất vào một cơ quan duy nhất là Văn phòng Đất đai thể hiện sự thống nhất, tập trung quyền lực trong quá trình thu hồi đất. Theo quan điểm của tác giả, đây cũng là một điểm tiến bộ của pháp luật, qua đó sẽ hạn chế tình trạng sai phạm ở các địa phương khác nhau trên cả nước. Do đó, pháp luật đất đai của Việt Nam cũng nên hoàn thiện quy định về thẩm quyền thu hồi đất theo hướng: Quy định thu hồi đất cũng thuộc thẩm quyền của một cơ quan - có chi nhánh tại các địa phương cụ thể.

**Thứ tư, về trình tự, thủ tục thu hồi đất:**

Mặc dù, pháp luật đất đai của Việt Nam đã thể hiện tính công khai, minh bạch trong trình tự, thủ tục thu hồi đất nhưng những tiến bộ của pháp luật Singapore quy định về trình tự, thủ tục pháp luật đất đai Việt Nam cần được tiếp thu: (i) Về thông báo thu hồi đất trên phương tiện thông tin đại chúng, cần đăng thông báo thu hồi đất trên ít nhất 04 tờ báo địa phương hàng ngày lưu hành ở địa phương, qua đó bảo đảm tất cả những người bị thu hồi đất đều phải biết việc Nhà nước thu hồi đất để họ chuẩn bị công việc di dời và sắp xếp nhằm không gây xáo trộn lớn về sản xuất và đời sống; (ii) Về công tác điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất, cần quy định cụ thể người sử dụng đất phải chủ động gửi thông tin bằng văn bản về tình trạng đất, nguồn gốc đất, về đồng chủ sử dụng đất, về tài sản... chứ không chỉ có “trách nhiệm phối hợp với tổ

chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng”<sup>12</sup>. Việc người sử dụng đất phải chủ động gửi thông tin bằng văn bản sẽ là một kênh thông tin quan trọng để cơ quan có thẩm quyền kết hợp tiến hành rà soát, xác định một cách chính xác về tình trạng đất cũng như tài sản bị thu hồi có đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hay không; qua đó sẽ góp phần quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi cho người dân có đất bị thu hồi cũng như quyền lợi của Nhà nước trong trường hợp thu hồi đất không đủ điều kiện được bồi thường - khi làm giảm gánh nặng cho ngân sách nhà nước.

Qua nghiên cứu quy định pháp luật thu hồi đất của Singapore, tác giả đã đưa ra những bài học kinh nghiệm trong quá trình xây dựng và hoàn thiện quy định của pháp luật thu hồi đất ở Việt Nam nhằm góp phần bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất cũng như lợi ích chung của Nhà nước. Từ đó, tác giả kiến nghị sửa đổi, bổ sung các quy định về pháp luật đất đai liên quan đến thu hồi đất như: Xác định giá đất bồi thường là giá thị trường; xây dựng một cơ quan, tổ chức định giá đất chuyên nghiệp, mang tính khách quan; trình tự, thủ tục thu hồi đất bảo đảm triệt để nguyên tắc công khai, minh bạch □

1. Anne Haila, *Hoạt động thuê đất đô thị: Singapore với tư cách là một quốc gia có tài sản (Urban Land Rent: Singapore as a Property State)*, Nxb. Willey, 2016.

2. *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, Quy hoạch và quản lý đất đai: Kinh nghiệm từ Singapore, truy cập ngày 10/11/2021, <http://vnmonre.vn/quy-hoach-va-quan-ly-dat-dai-kinh-nghiem-tu-singapore>.

3. Xem: Khoản 1 và khoản 3 Điều 5 Đạo luật Thu hồi đất năm 1966 (bản gốc).

4. Trung tâm vì một thành phố Singapore đáng sống, *Khung pháp lý về đất đai của Singapore: Xây dựng một hệ thống quản lý và quản trị đất đai hợp lý (Land Framework of Singapore: Building a sound land administration and management system)*, xuất bản lần thứ 1, 2018, tr. 26.

5. Tan Sook Yee, Tang Hang Wu và Kelvin FK Low, *Các nguyên tắc của Tan Sook Yee về Luật Đất đai Singapore (Tan Sook Yee's Principles of Singapore Land Law)*, tái bản lần thứ 3 (Singapore, LexisNexis), tr. 12.

6. Trung tâm vì một thành phố Singapore đáng sống, *Khung pháp lý về đất đai của Singapore: Xây dựng một hệ thống quản lý và quản trị đất đai hợp lý (Land Framework of Singapore: Building a sound land administration and management system)*, xuất bản lần thứ 1, 2018, tr. 50.

7. Xem: Khoản 2 Điều 33 Đạo luật Thu hồi đất năm 1966.

8. *Sở hữu đất tại Singapore - mọi điều bạn cần biết*, (Land ownership in Singapore - here is everything you need to know), truy cập ngày 20/11/2021, <https://stackedhomes.com/editorial/land-ownership-in-singapore/#gs.i1sry2>.

9. Trung tâm vì một thành phố Singapore đáng sống, *Khung pháp lý về đất đai của Singapore: Xây dựng một hệ thống quản lý và quản trị đất đai hợp lý (Land Framework of Singapore: Building a sound land administration and management system)*, xuất bản lần thứ 1, 2018, tr. 66, 67.

10. Chẳng hạn, Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của người dân với giá đất nông nghiệp; sau đó, diện tích đất nông nghiệp đó được chuyển mục đích sang đất ở và khi đó giá đất tăng thêm gấp nhiều lần.

11. Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

12. Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.