

CHẾ ĐỘ SỞ HỮU TOÀN DÂN VỀ ĐẤT ĐAI VÀ VIỆC THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT, THỰC TIỄN TỪ CÁC TỈNH ĐÔNG NAM BỘ

● NGUYỄN THỊ THANH THỦY - TRẦN LONG ĐẠI

TÓM TẮT:

Hiện nay việc thực hiện pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất (THĐ) nói chung và tại các tỉnh Đông Nam Bộ nói riêng bộc lộ nhiều hạn chế dẫn đến sự bức xúc của người dân. Bài viết tập trung khái quát những vấn đề lý luận sở hữu toàn dân về đất đai, thực trạng pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng ở các tỉnh Đông Nam Bộ, đồng thời chỉ ra những bất cập trong quy định hiện hành. Từ đó, tác giả đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật đất đai.

Từ khóa: sở hữu toàn dân, đất đai, thu hồi đất đai, Đông Nam Bộ.

1. Cơ sở lý luận chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

Hiến pháp năm 2013 đã ghi nhận: “Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”. Trên cơ sở đó, tại quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã cụ thể hóa chế định về sở hữu đất đai. Theo đó, Nhà nước trao quyền sử dụng đất (QSDD) cho người sử dụng đất (NSDD) theo quy định của Luật Đất đai thông qua việc người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDD, nhận chuyển QSDD.

Trong quá trình quản lý, xuất phát từ tình hình thực tiễn, trên cơ sở quy định pháp luật, nhà nước sẽ tiến hành THĐ trong một số trường hợp như nhằm

mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia - công cộng,... Do vậy, người dân ít nhiều bị ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống cũng như quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm hại. Tuy nhiên, cũng cần phải phân biệt rõ về QSDD đã được quy định, theo đó: QSDD là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; QSDD, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ. NSDD có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở pháp luật hiện hành, việc một bên chủ thể có hành vi làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp đối với cá nhân, tổ chức thì phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại một cách đầy đủ và toàn bộ cho người chịu thiệt hại. Đối với đất đai cũng không ngoại lệ, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị QSDD đối với diện tích đất thu hồi cho NSDD”.

Trong điều kiện của Việt Nam hiện nay, QSDĐ được xem là một loại hàng hóa đặc biệt. Đồng thời, xuất phát từ bản chất QSDĐ là một loại tài sản cho nên khi Nhà nước THĐ ở của NSDD để sử dụng vào bất kể mục đích gì mà làm phương hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ thì Nhà nước phải có trách nhiệm bồi thường. Tuy nhiên, quá trình triển khai thực hiện trong trường hợp nhà nước tiến hành THĐ để phục vụ cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh... vẫn còn chưa có sự thống nhất cao về nhận thức đối với một số vấn đề liên quan đến quản lý và sử dụng đất, nhất là về tầm quan trọng và ý nghĩa của sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý dẫn đến việc chưa tạo được sự đồng thuận từ phía người dân có đất bị thu hồi.

Bên cạnh đó còn có nguyên nhân từ việc triển khai thực hiện chưa tốt từ tuyên truyền, phổ biến, đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quá trình thực hiện các dự án THĐ. Song song đó, hiện nay, trong một số trường hợp, chính sách, pháp luật về đất đai chưa theo kịp sự thay đổi nhanh chóng của thực tiễn. Vì vậy, những phát sinh trong quá trình THĐ ở nước ta hiện nay là vấn đề mang tính thời sự đòi hỏi phải được giải quyết cả về mặt lý luận và thực tiễn, nhằm phát huy hiệu quả quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên đất đai.

2. Thực trạng pháp luật bồi thường khi nhà nước THĐ và thực tiễn thực hiện

2.1. Thực trạng quy định pháp luật về bồi thường khi nhà nước THĐ

Khi nhà nước THĐ vì mục đích quốc phòng, an ninh, vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng,... thì Nhà nước là người có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi THĐ sử dụng cho các trường hợp trên.

Thứ nhất, về nguyên tắc bồi thường về đất

Tại quy định ở Điều 74, Luật Đất đai 2013 đã nêu lên những nguyên tắc bồi thường về đất. Cụ thể:

Một là, NSDD khi Nhà nước THĐ nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của

Luật Đất đai thì được bồi thường. Nguyên tắc này là sự thể chế hóa nguyên tắc “QSDĐ được pháp luật bảo hộ” trong Hiến pháp 2013. Bên cạnh đó, nguyên tắc này còn nhằm mục đích tránh việc lạm dụng trong bồi thường đối với những đối tượng không đáp ứng đủ điều kiện.

Hai là, 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 UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định THĐ. Nguyên tắc này ngoài việc thể hiện phương thức bồi thường còn nhằm bảo đảm lợi ích chính đáng của người bị thiệt hại.

Ba là, việc bồi thường khi Nhà nước THĐ phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật. Đây là nguyên tắc bảo đảm quyền hợp pháp của người bị thiệt hại thông qua việc tiếp cận thông tin và thực hiện quyền có ý kiến cho cơ quan nhà nước xem xét bảo vệ theo luật định.

Thứ hai, quy định bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi

Để được hưởng bồi thường thiệt hại về đất, người bị THĐ phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 75, Luật Đất đai 2013:

- QSDĐ bị thu hồi phải được công nhận là tài sản của NSDD và thuộc loại được phép giao dịch;

- Có căn cứ chứng minh QSDĐ (ngoại trừ trường hợp khoản 2 điều 77);

- Việc THĐ không phải do vi phạm pháp luật đất đai.

Về giá đất được tính tiền bồi thường, là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định THĐ do UBND cấp tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng. Đây là giá đất cụ thể, do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm có quyết định thu hồi đất đối với từng trường hợp THĐ. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất (do Chủ tịch UBND cấp tỉnh làm chủ tịch hội đồng định giá) xem xét trước khi trình UBND cùng cấp phê duyệt.

Đối với các loại đất được nhà nước bồi thường khi THĐ bao gồm: bồi thường về đất ở (quy định tại Điều 79, Luật Đất đai), đất nông nghiệp, phi nông nghiệp không phải là đất ở. Ngoài ra, trong một số trường hợp nhất định, nếu người bị THĐ không đủ điều kiện được bồi thường về đất thì còn được xem xét bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (Điều 80, 81 Luật Đất đai).

Thứ ba, bồi thường thiệt hại đối với tài sản trên đất, bồi thường do ngừng sản xuất - kinh doanh

Theo quy định cũng như nguyên tắc chung, người chủ sở hữu hợp pháp tài sản gắn liền với đất khi bị Nhà nước THĐ mà bị thiệt hại thì được bồi thường. Ngoài ra, trường hợp Nhà nước THĐ mà làm ảnh hưởng đến việc người hoạt động sản xuất - kinh doanh phải ngừng hoạt động và có thiệt hại cũng phải được bồi thường.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật bồi thường khi Nhà nước THĐ tại Đông Nam Bộ

Ở Việt Nam, các khiếu nại, tranh chấp của công dân phần lớn liên quan đến đất đai, trong đó nhiều nhất là khiếu nại việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà Nhà nước THĐ để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội... Tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và vi phạm pháp luật về đất đai còn diễn biến phức tạp; đơn, thư tố cáo về đất đai có xu hướng tăng; nhiều vụ việc chậm được xử lý, giải quyết, gây bức xúc xã hội.

Tại Đông Nam Bộ, những phát sinh xung đột lợi ích từ việc THĐ, giải phóng mặt bằng có xu hướng kéo dài và phức tạp, dẫn tới tình trạng khiếu nại gia tăng, quan hệ giữa người dân có đất trong diện thu hồi với đại diện chủ các dự án và chính quyền cơ sở ở đây cũng phát sinh nhiều mâu thuẫn, tranh chấp trong quá trình THĐ, gây ảnh hưởng đến cả quyền lợi của người dân cũng như ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội.

Theo quy định, việc thực hiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước THĐ phải được thực hiện theo nguyên tắc bồi thường đúng và toàn bộ thiệt hại. Tuy nhiên, trên thực tế việc thực hiện công tác bồi thường về đất khi THĐ bên cạnh một số kết quả đạt được thì vẫn còn tồn tại những hạn chế trong việc thực hiện pháp luật. Cụ thể:

Thứ nhất, việc bồi thường chưa thực hiện đúng về giá bồi thường

Theo quy định pháp luật hiện hành, giá bồi thường được tính giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định THĐ do UBND cấp tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ. Tuy nhiên, trên thực tế, có những trường hợp cơ quan nhà nước không thực hiện đúng theo quy định. Điển hình trường hợp của vợ chồng ông K và bà H theo Quyết định số 9925/QĐ-UBND của UBND huyện Long Thành ngày 31/12/2020 về việc phê duyệt bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) để thực hiện Dự án đầu tư nâng cấp hạ tầng khu trung tâm hành chính huyện tại xã Long Đức và thị trấn Long Thành thì thửa đất 229, tờ bản đồ số 26 thu hồi 255,2m² với giá 2.419.000 đồng/m² (theo giá đất nông nghiệp). Nhưng tại Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 673546 do UBND huyện Long Thành cấp ngày 4/7/2012 có ghi rõ trong số 835,90m² với mục đích sử dụng riêng: có 300m² đất ở tại nông thôn, lâu dài. Như vậy, việc bồi thường đất bị thu hồi lại trả theo giá đất nông nghiệp là không thỏa đáng và không phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013. Bên cạnh đó, việc bồi thường chưa thực hiện đúng về giá bồi thường còn có trường hợp: Gia đình chưa nhận tiền đền bù vì thấp hơn so với bốc giá lần đầu. Gia đình cũng mong giải quyết sớm để an cư lập nghiệp.

Thứ hai, việc xác nhận thông tin địa chính, thẩm tra về đất còn nhiều sai sót phải chuyển hồ sơ thẩm tra nhiều lần.

Việc xác nhận vị trí đất để làm cơ sở áp giá bồi thường chưa chính xác làm phát sinh khiếu nại của người dân bị THĐ, chủ đầu tư không chuyển tiền bồi thường dẫn đến việc triển khai thực hiện chưa đạt hiệu quả cao. Theo kết quả giám sát của HĐND tỉnh Đồng Nai thì từ năm 2015 đến nay, huyện Long Thành có 241 dự án có diện tích hơn 4,1 ngàn ha được HĐND tỉnh đưa vào danh mục THĐ để triển khai. Tuy nhiên, kết quả chỉ có 128 dự án có quyết định THĐ, 13 dự án đã có thông báo THĐ, 37 dự án đang thực hiện thủ tục THĐ, bồi thường, hỗ

trợ, tái định cư, chưa thực hiện 4 dự án và đã hủy bỏ khỏi danh mục THĐ 59 dự án.

Điển hình như dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành, tổng diện tích đất phải thu hồi là 4.946,45 ha trong đó đối với hộ gia đình cá nhân là 2.910,71 ha/5.541 hộ gia đình, cá nhân do Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Long Thành thực hiện (tương đương 7.193 trường hợp), chiếm tỷ lệ 58,8% so với diện tích đất thu hồi. Nhưng đến nay, việc thực hiện bồi thường cho 6.234 trường hợp/2.609,38 ha (còn 360 hộ dân chưa đồng ý nhận tiền với diện tích là 129,61 ha và 89 hộ với diện tích 8,89 ha vắng chủ chưa giải quyết được việc thu hồi và bồi thường về đất).

Bên cạnh đó, việc thực hiện bồi thường về đất còn có khó khăn trong trường hợp những hộ dân có giấy chuyển nhượng trước ngày 1/7/2014 bằng giấy tay. Mặc dù UBND tỉnh Đồng Nai hướng dẫn trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng trọn thửa đất bằng "giấy tay" trước ngày 01/7/2014 (thời điểm Luật Đất đai 2013 có hiệu lực) người được chuyển nhượng đang giữ Giấy chứng nhận QSDĐ (sổ hồng) và trực tiếp sử dụng đất nhưng sổ hồng vẫn đứng tên người chuyển nhượng thì huyện Long Thành căn cứ Luật Đất đai 2013 và các quy định của Đồng Nai để rà soát. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp này phải bảo đảm chặt chẽ, đúng quy định. Nhưng thực tế cho thấy còn nhiều khó khăn trong giải quyết như Khi áp dụng hướng dẫn này vào thực tế, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Long Thành rất khó xác định có hay không việc phát sinh tăng các chính sách bồi thường, hỗ trợ chuyển đổi nghề, tái định cư, tìm kiếm việc làm giữa người đứng tên trên sổ hồng và người sử dụng đất hay trường hợp chuyển nhượng không trọn thửa.

Theo kết quả khảo sát của đề tài tại 4 tỉnh Đông Nam Bộ, lý do dẫn đến những tranh chấp liên quan đến đất bị thu hồi do xác định sai loại đất, vị trí, diện tích đất được hỗ trợ/đền bù là 5,7%.

3. Một số bất cập, hạn chế trong quy định pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất

Thứ nhất, căn cứ THĐ để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai được tiếp tục khẳng định tại Hiến pháp năm 2013 (Điều 53). Trên tinh thần đó, Luật Đất đai năm 2013 đã cụ thể hóa chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, trong đó đặc biệt là quy định về quyền của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai. Với tư cách là người đại diện cho toàn dân, Nhà nước có quyền THĐ để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Nhà nước chỉ THĐ đối với các dự án đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và một số trường hợp được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét thông qua chủ trương THĐ. Trong số trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án do HĐND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư có trường hợp quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 - dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn chưa được hướng dẫn cụ thể. Khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị gồm đất chỉnh trang khu vực nội thành, nội thị hiện có; đất được quy hoạch để mở rộng đô thị hoặc phát triển đô thị mới. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn gồm đất chỉnh trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn".

Như vậy, trong trường hợp này, việc "chỉnh trang" không chỉ có ý nghĩa là sắp xếp, bố trí, chỉnh sửa cơ sở hạ tầng sẵn có của đô thị, khu dân cư nông thôn trở nên phù hợp hơn, mà còn là việc xây mới của nhiều dự án mở rộng trên diện tích đất được coi là có quy hoạch. Điều này đã dẫn đến tình trạng lợi dụng cơ chế Nhà nước THĐ cho những dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội nói chung, không thuộc trường hợp Nhà nước tiến hành THĐ. Theo quy định, khi thực hiện những dự án này, chủ đầu tư phải thực hiện theo cơ chế dân sự.

Thứ hai, về giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường

Việc Luật Đất đai năm 2013 tại điểm đ, khoản 4, Điều 114 quy định sử dụng giá đất cụ thể làm căn cứ để tính tiền bồi thường khi Nhà nước THĐ là một

trong những nội dung tiến bộ đáng ghi nhận. Tuy nhiên, trên thực tế, giá đất bồi thường cho NSDD vẫn còn một khoảng cách xa so với giá thị trường. Nguyên nhân dẫn đến tình trạng này là quy định của pháp luật liên quan đến cơ chế xác định giá đất, cụ thể:

Một là, quy định về quy trình xác định giá đất tính tiền bồi thường cho NSDD chưa thực sự khách quan, chưa có sự tham gia ý kiến từ phía chính các chủ thể có đất bị thu hồi. Theo quy định của pháp luật hiện hành, trong trình tự xác định giá đất cụ thể, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất. Tuy nhiên, pháp luật không có quy định ràng buộc trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định này.

Hai là, tại quy định khoản 3, Điều 114 thì UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể, nhưng bên cạnh đó Chủ tịch UBND cấp tỉnh là Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất. Tác giả cho rằng, quy định này là không hợp lý, không bảo đảm nguyên tắc minh bạch trong hoạt động quản lý nhà nước. Bởi lẽ, Chủ tịch UBND tỉnh vừa đồng thời là Chủ tịch Hội đồng định giá đất, vừa thay mặt UBND ký Quyết định duyệt giá đất cụ thể, sẽ là tình trạng “vừa đá bóng, vừa thổi còi”.

Ba là, quy định về căn cứ xác định giá đất bồi thường chưa đầy đủ. Giá đất cụ thể được xác định 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. Trên thực tế, mức chênh lệch giữa giá đất nông nghiệp khi thu hồi với giá đất phi nông nghiệp sau khi giao cho các chủ đầu tư là rất lớn. Điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người bị THĐ và vô hình chung quy định này dường như đang thiếu đi tính công bằng, chưa thực sự đảm bảo được sự hài hòa về mặt lợi ích giữa NSDD và chủ đầu tư trong cùng một vấn đề.

Bốn là, chưa có quy định về điều chỉnh với giá đất cụ thể. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất điều chỉnh các vấn đề về xây dựng, điều chỉnh Khung

giá đất, Bảng giá đất, Định giá đất cụ thể, nhưng không có nội dung về việc điều chỉnh đối với loại giá đất này. Do vậy, khi có tranh chấp giữa NSDD và UBND cấp tỉnh do NSDD không đồng ý với mức giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định để tính tiền bồi thường hoặc có những khiếu kiện về vấn đề này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc sẽ phải tiến hành lại toàn bộ quy trình xác định giá đất cụ thể gây tốn kém về mặt nhân lực, vật lực và cả về thời gian cho các bên, hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ áp dụng biện pháp cưỡng chế buộc NSDD phải nhận số tiền tương ứng với mức bồi thường không thỏa đáng.

Thứ ba, định giá tài sản gắn liền với QSDĐ ở khi nhà nước THĐ ở

Theo quy định tại Điều 88 Luật Đất đai 2013: “Khi Nhà nước THĐ mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường”. Như vậy về mặt nguyên tắc, khi Nhà nước THĐ thì công trình xây dựng trên đất thuộc sở hữu hợp pháp gắn liền với đất thì sẽ được bồi thường. Về việc xác định mức bồi thường được quy định tại Điều 89 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, qua thực tế đơn giá nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc do UBND cấp tỉnh quy định làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ thường thấp hơn rất nhiều so với số tiền thực tế mà người bị THĐ bỏ ra để xây dựng nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc mới có diện tích, mục đích, chất lượng và tiêu chuẩn kỹ thuật tương tự, nhất là trong điều kiện nền kinh tế bị lạm phát. Trong khi quyết định về việc ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước THĐ trên địa bàn các tỉnh thì có nơi vẫn chưa hoặc chậm điều chỉnh đơn giá xây dựng theo thời điểm bồi thường.

4. Kết luận và kiến nghị

Xuất phát từ những thực trạng quy định pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật cũng như những bất cập trong quy định hiện hành, Nghị quyết Số 18-NQ/TW Hội nghị TW5 khóa XIII đã đề cập đến sự cần thiết Quy định cụ thể hơn về thẩm quyền, mục đích, phạm vi thu hồi đất, điều kiện, tiêu chí cụ thể việc Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế -

xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng QSDĐ để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đề xuất một số kiến nghị như sau:

Thứ nhất, quy định về căn cứ THĐ nhằm mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, cộng đồng theo hướng chặt chẽ về căn cứ thu hồi, tránh trường hợp “lạm dụng” quy định pháp luật để nhằm hưởng đến các mục đích không phù hợp, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức cũng như của Nhà nước. Cần quy định chặt chẽ hơn về thẩm quyền THĐ, mục đích THĐ để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo hướng kiểm soát quyền lực của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực này. Đồng thời, có sự tham vấn ý kiến của các cơ quan chức năng, của người chịu ảnh hưởng trực tiếp về mục đích THĐ để phát triển kinh tế - xã hội xem có thực sự “vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng” hay không trước khi quyết định THĐ.

Thứ hai, hoàn thiện quy định về giá đất, khung giá đất theo hướng điều chỉnh và bổ sung những vấn đề về:

- Xem xét thay thế vai trò của Chủ tịch Hội đồng định giá đất bằng một cá nhân khác mà không phải là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để bảo đảm thực hiện nguyên tắc minh bạch.

- Bổ sung quy định về quy trình xác định giá đất có sự tham gia của một bên độc lập có chức năng tư vấn và có sự tham gia của bên bị THĐ.

- Bổ sung căn cứ xác định giá đất theo nguyên

tắc vận hành thị trường hoặc điều chỉnh theo hướng quy đổi “trung bình về giá” trước và sau bồi thường nhằm bảo đảm quyền lợi cho người bị thu hồi.

- Kiến nghị đối với bảng giá đất theo dự thảo Luật Đất đai (khoản 1, Điều 130) theo hướng bổ sung quy định về UBND cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh biến động giá đất để áp dụng cho từng dự án tại thời điểm Nhà nước quyết định THĐ để tính tiền cho người dân bị thu hồi, hoặc để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng cho từng loại dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại đối với từng khu vực theo quy định của Chính phủ.

- Điều chỉnh kịp thời việc ban hành đơn giá đối với tài sản gắn liền với đất trong trường hợp bị thu hồi một cách chặt chẽ theo hướng bảo đảm hệ quy chiếu giá trị tài sản khi định giá so với thực tế.

Tóm lại, chế định bồi thường khi Nhà nước THĐ là vấn đề phức tạp và mang tính thời sự nóng bỏng, thu hút sự quan tâm của toàn xã hội, có ảnh hưởng trực tiếp đến cuộc sống, tâm lý của người dân và tác động không nhỏ đến sự ổn định chính trị. Trên thực tế, mặc dù địa phương đã nỗ lực trong việc thực hiện chính sách, pháp luật về bồi thường cho người bị THĐ và đạt được một số kết quả đáng ghi nhận. Bên cạnh đó, vẫn còn tồn tại những hạn chế, khó khăn từ cả chủ quan lẫn khách quan. Một trong những hạn chế cần được khắc phục là những quy định pháp luật hiện hành còn chưa phù hợp dẫn đến việc áp dụng trên thực tiễn còn chưa đạt hiệu quả cao. Trong thời gian tới, hy vọng việc xây dựng, góp ý Dự thảo Luật Đất đai sẽ khắc phục được những hạn chế, thiếu sót như hiện nay ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Ban chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam (2022). *Nghị quyết Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao"*, Hà Nội.
2. Quốc hội (2015). *Luật số 91/2015/QH13: Bộ luật Dân sự*.
3. Quốc Cường (sưu tầm và hệ thống) (2014). *Hiến pháp Việt Nam qua các thời kỳ*, Nhà xuất bản Lao động - Xã hội, Hà Nội.

4. Quốc hội (2013). *Luật số 45/2013/QH13: Luật Đất đai*.
5. Chính phủ (2014). *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất*.
6. Nguyễn Thị Thanh Thủy (2022). *Xung đột lợi ích đất đai ở Đông Nam Bộ - Thực trạng và giải pháp*. Đề tài nghiên cứu khoa học, Viện Khoa học xã hội vùng Nam Bộ.
7. UBND huyện Long Thành (2022). *Báo cáo tiến độ triển khai thực hiện dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không Quốc tế Long Thành*.
8. Hương Giang (2022). *Giám sát kết quả thực hiện các dự án có thu hồi đất trên địa bàn 2 huyện: Nhơn Trạch, Long Thành*. Báo Đồng Nai, truy cập tại <http://baodongnai.com.vn/tintuc/202204/giam-sat-ket-qua-thuc-hien-cac-du-an-co-thu-hoi-dat-tren-dia-ban-2-huyen-nhon-trach-long-thanh-3113179/>

Ngày nhận bài: 26/8/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 18/9/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 16/10/2022

Thông tin tác giả:

1. PGS.TS. NGUYỄN THỊ THANH THỦY

Viện Khoa học xã hội vùng Nam Bộ

2. Luật sư TRẦN LONG ĐẠI

Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

THE ENTIRE PEOPLE OWNERSHIP REGIME ON LAND AND THE COMPENSATION WHEN THE STATE RECOVERS LAND FROM THE PRACTICE IN THE SOUTHEAST PROVINCES

● Assoc.Prof. Ph.D **NGUYEN THI THANH THUY**¹

● Lawyer **TRAN LONG DAI**²

¹Southern Institute of Social Sciences

²Ho Chi Minh City Bar Association

ABSTRACT:

The enforcement of compensation regulations when land is recovered by the state in Vietnam general and in the Southeast provinces in particular has revealed many limitations, leading to the frustration of the public. This paper introduces an overview of theoretical issues relating to the entire people ownership regime on land, related legal issues and practice in the Southeast provinces, and points out limitations. Based on the paper findings, some recommendations are made to improve regulations on land recovery in Vietnam.

Keywords: the entire people ownership, land, land recovery, Southeast region.