**CHÍNH SÁCH ĐỀN BÙ ĐẤT ĐAI THEO DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI SỬA ĐỔI LIỆU ĐÃ “ỔN” ?**

*Theo kết quả thống kê, các khiếu nại liên quan đến đền bù đất chiếm đến 70% các khiếu nại về đất đai nói chung và nguyên nhân cơ bản là do giá cả đền bù không hợp lý phần “thua thiệt” người dân vẫn phải gánh chịu…*

Các quy định của Luật Đất đai năm 2003 đã qua lần sửa đổi, bổ sung năm 2009 và các văn bản hướng dẫn, thi hành nhưng vẫn chưa tạo nên cơ chế, chính sách đền bù thống nhất, thỏa đáng và đảm bảo được quyền lợi của người dân. Đặc biệt, khi công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước theo chủ trương của Đảng và Nhà nước trên đà mạnh mẽ, đòi hỏi sự cân đối giữa quỹ đất phục vụ cho sự phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu sử dụng đất của từng người dân, sự phù hợp của chính sách phát triển chung và chính sách bồi thường khi thu hồi đất của người dân càng trở nên bức thiết. Vì vậy, một lần nữa, việc sửa đổi Luật đất đai lại trở thành yêu cầu cấp bách được xã hội và dư luận hết sức quan tâm. **Nhìn chung, Dự thảo Luật đất đai sửa đổi năm 2013 là khá tốt, đã tương đối mạch lạc, cụ thể, rõ ràng, hợp lý. Tuy nhiên, bất hợp lý trong việc thu hồi đất, bồi thường đất ở các quy định của pháp luật đất đai hiện hành vẫn chưa được giải quyết triệt để.**

**Bất hợp lý trong việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai và thẩm quyền thu hồi đất:**

Điều 52 về “Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai” liệt kê 8 trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật (tương tự như Luật Đất đai hiện hành), nhưng vẫn không rõ và không hợp lý, dẫn đến việc không thực thi được trên thực tế. Chẳng hạn, Điểm a, Khoản 1, quy định thu hồi trong trường hợp “Sử dụng đất không đúng mục đích” là quá chung chung. Nếu việc đất trồng lúa mà bị sử dụng vào việc trồng cây hằng năm khác thì cũng là trái mục đích thì thực tế lại khó có thể liệt vào trường hợp bị thu hồi. Ngược lại, đất trồng cây hằng năm khác hoặc trồng cây lâu năm mà lại sử dụng vào mục đích trồng lúa thì cũng là trái mục đích. Tuy nhiên, trường hợp này lại không đáng bị cấm mà thậm chí còn được khuyến khích chuyển đổi mục đích.

Việc thu hồi đất trong trường hợp không sử dụng đất trong một thời hạn nhất định cũng còn nhiều điểm không hợp lý:

* Điểm g và h, Khoản 1, Điều 52 về “Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai” quy định thu hồi trong trường hợp đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền đối với đất trồng cây hằng năm; đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư (hoặc chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư); trong thời hạn 18 tháng liền đối với đất trồng cây lâu năm; 24 tháng liền đối với đất trồng rừng. Trên thực tế, những quy định này không có mấy ý nghĩa, trong bối cảnh việc chuẩn bị thủ tục cho một dự án đầu tư thường mất nhiều năm và tiến độ thực hiện dự án chậm nhiều năm là phổ biến, vì quá nhiều lý do. Nếu phần lớn các công trình quan trọng, công trình trọng điểm của Nhà nước đều bị chậm tiến độ, thậm chí khá nhiều năm thì công trình do các tổ chức kinh tế xây dựng bị chậm tiến độ cũng đừng nên đẩy vào tình thế bị thu hồi quá nhanh chóng. Đặc biệt dự án đang triển khai dang dở mà bị thu hồi vì lý do như vậy thì sẽ vô cùng khó khăn rắc rối trong việc tính tiền và chuyển giao. Thậm chí, nếu cứ thực hiện đúng luật thì chỉ mang đến kết quả là chậm tiến độ hơn nhiều năm, kém hiệu quả hơn và lãng phí hơn. Vì vậy, quy định này được đề nghị bỏ hoặc giữ lại một số thì cần kéo dài thời hạn lên khoảng gấp 3 lần so với quy định hiện hành cũng như trong Dự thảo.
* Điều 52 thì quy định thu hồi đất khi chậm sử dụng hoặc chậm tiến độ, nhưng Điều 11 về “Những hành vi bị nghiêm cấm” thì lại quy định: Nghiêm cấm hành vi “không sử dụng” đất. Như vậy là quy định thái quá, không hợp lý, vì vẫn có nhiều trường hợp khác như đất ở nhận chuyển nhượng dù “không sử dụng” hàng chục năm cũng vẫn không bị thu hồi, hay chính các loại đất trên cũng được phép “không sử dụng” từ dưới 12 đến dưới 24 tháng, tuỳ vào từng loại đất. Vì vậy, không thể đưa quy phạm chung chung, hời hợt là cấm việc “không sử dụng” đất vào Điều 11. Rõ ràng, cần phải có sự phân biệt rõ quy định này đối với đất mua, nhận mất tiền và đất giao, thuê không mất tiền
* Khoản 3, Điều 58 về “Thẩm quyền thu hồi đất” quy định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện “không được uỷ quyền” việc quyết định thu hồi đất là không rõ ràng. Quy định này có thể hiểu là không được uỷ quyền cho cấp sở hoặc phòng, nhưng liệu có cấm uỷ quyền cho Phó Chủ tịch được không? Trước đây, thẩm quyền này được giao cho tập thể Uỷ ban nhân dân, nhưng Phó Chủ tịch vẫn được ký. Nay hạ thấp thẩm quyền xuống, nhưng lại có nguy cơ Phó Chủ tịch không được ký thay.

**Bất hợp lý trong việc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất:**

Khoản 1, Điều 68 về “Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất” quy định: Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành (giá này dùng để làm căn cứ tính thuế, phí, lệ phí, cho thuê, xử phạt vi phạm hành chính…). Như vậy là tiếp tục duy trì tình trạng quá bất c[ô](http://thongtinphapluatdansu.edu.vn/)ng, vô lý, thiệt thòi quá lớn cho người bị thu hồi đất trong hàng chục năm qua. Tuy Điểm a, Khoản 1, Điều 96 về “Nguyên tắc và phương pháp định giá đất” vẫn quy định: Giá đất do Nhà nước quyết định phải bảo đảm nguyên tắc “Phù hợp với giá thị trường”. Đây chỉ là một điều luật tuyệt vời trên giấy, còn thực tế, trong các vụ việc nhức nhối về bồi thường thì các cơ quan nhà nước luôn khẳng định đã làm đúng luật, đúng nguyên tắc này, chỉ có điều giá bồi thường thì chỉ bằng một phần nhỏ so với giá thực tế. Như vậy, thì hàng triệu người dân vẫn tiếp tục lo sợ có thể rơi vào tai hoạ bi đát, thiệt thòi nếu không may bị thu hồi đất, cho dù vì bất cứ mục đích gì.

Tiến sĩ Trần Du Lịch - Ủy viên Ủy ban kinh tế của Quốc hội ví von tình trạng định giá đất quá rắc rối và nhiều tầng nấc hiện nay khiến người dân và các cơ quan chức năng tìm giải pháp áp dụng hợp lý như tìm "lá diêu bông". Luật hiện hành quy định giá đất **phải sát với giá thị trường** **trong điều kiện bình thường, khi có chênh lệch lớn thì điều chỉnh cho phù hợp.** Trong dự thảo sửa đổi Luật Đất đai lại nêu ra **khái niệm giá đất phải phù hợp với giá thị trường, có sự quản lý của Nhà nước**. Sự điều chỉnh quá chung chung như vậy chẳng khác nào có định tính mà không có định lượng. Cũng theo dự thảo luật, việc UBND cấp tỉnh công bố bảng giá đất 5 năm một lần sẽ làm chính quyền địa phương tốn rất nhiều nhân tài, vật lực thực hiện nhưng chắc chắn không thể nào đáp ứng được tiêu chí "**giá phải phù hợp với thị trường**".

Đất đai là tài sản đặc biệt, là nguồn sống của người dân. Do đó, giá đất đền bù phù hợp với giá thị trường là nội dung cần phải diễn giải rõ. Cần hiểu, giá thị trường là nơi gặp gỡ của cung và cầu ở số lượng cao nhất.

***Giải pháp nào ?***

Luật sư **Nguyễn Ngọc Nam** - Đoàn Luật sư Hà Nội phân tích, cơ chế chuyển dịch, thu hồi đất căn cứ theo Hiến pháp quy định: Tài sản của cá nhân không bị quốc hữu hóa, trường hợp vì lợi ích quốc gia, phục vụ an ninh quốc phòng thì phải trưng dụng, trưng mua có bồi thường. Còn theo Luật Đất đai sửa đổi mới nhất, Nhà nước có quyền thu hồi đất cho cả mục đích công cộng, để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Đây là vấn đề cần phải cân nhắc vì như vậy mục đích thu hồi đã vượt quá quy định của Hiến pháp. Chính mâu thuẫn này sẽ tạo điều kiện cho lạm quyền, tham nhũng và quyền lợi người sử dụng đất không được bảo đảm chặt chẽ. Đáng lẽ ra, trường hợp sử dụng cho mục đích công cộng và phát triển kinh tế - xã hội phải phân loại hình thức trưng mua như một số nước tiên tiến đang triển khai. Trong đó, việc xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước hay công trình xử lý rác, kho chứa xăng dầu, khí đốt… cũng phải mua đất của dân như bình thường. Và để thuận mua vừa bán, nên phát huy vai trò của tổ chức phát triển quỹ đất - theo điều 41 Luật Đất đai khi bồi thường, giải phóng mặt bằng - nhằm bảo đảm công bằng, thỏa đáng cho người dân có đất. Tổ chức này, nên là doanh nghiệp công ích trực thuộc UBND tỉnh, thành phố, sẽ đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án để tạo môi trường đầu tư minh bạch, bình đẳng và cạnh tranh. Giá trị địa tô tăng do chuyển mục đích sử dụng đất sẽ được thu nộp vào ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích chung của xã hội, và như vậy, sẽ hạn chế được tình trạng tính giá không công bằng và không minh bạch trong công tác giải phóng mặt bằng hiện nay. Tuy nhiên, để tổ chức này có đủ quyền hạn, cơ chế thực thi công vụ, trước tiên, cần có thay đổi về cơ chế định giá đất.

Tiến sĩ Luật Trần Du Lịch cho rằng: cần áp dụng mức giá phổ biến đang được giao dịch, trên 50% người có đất đồng tình mới bảo đảm tính linh hoạt, đúng bản chất từng loại đất. Bên cạnh đó quy hoạch đất cần có chế tài làm sao để giữ được 3,8 triệu héc ta đất trồng lúa, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia. Hiện điều 114 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi quy định hạn điền đối với đất nông nghiệp khu vực Đồng bằng sông Cửu Long không quá 3ha, khu vực Đồng bằng sông Hồng không quá 2ha, sẽ phần nào hạn chế tốc độ công nghiệp hóa đối với nông nghiệp. Trong khi đó, Việt Nam là một trong những nước xuất khẩu nông sản hàng đầu thế giới. Tuy nhiên, nông dân vẫn nằm trong nhóm những người nghèo nhất xã hội, rất nhiều người thậm chí còn không bảo đảm an ninh lương thực cho tổ ấm bé nhỏ của mình… Đó là những vấn đề rất lớn mà Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi cần tính đến.

Khi cơ chế còn chưa rõ ràng, các quy định pháp luật còn mang tính chất chung chung, chồng chéo, chưa cụ thể thì các khiếu kiện hành chính về đất đai sẽ còn tiếp tục không ngừng gia tăng, gây lãng phí cả nhận lực, thời lực và vật lực quốc gia, kìm hãm sự phát triển đất nước. Hy vọng rằng, lần sửa đổi này sẽ hoàn thiện hơn các quy định của Luật đất đai, giải quyết triệt để bức xúc trong nhân dân, đem lại sự ổn định xã hội, đẩy nhanh công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước theo xu thế phát triển và hội nhập và góp phần xây dựng Nhà nước pháp quyền.