

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



NGUYỄN TRỌNG THUẬT

**PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN
QUA THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Nguyễn Duy Phương**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	5
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Những đóng góp mới của luận văn	6
7. Kết cấu của luận văn	7
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN.....	8
1.1 Khái quát về bồi thường, tái định cư các dự án	8
1.1.1 Khái niệm và đặc điểm về bồi thường	8
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm về tái định cư các dự án	9
1.2. Khái quát pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án.....	10
1.2.1. Khái niệm pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án	10
1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án.....	11
1.3. Một số yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án.....	11
1.3.1 Yếu tố về kinh tế	11
1.3.2 Yếu tố về pháp luật.....	12
1.3.3. Yếu tố thực hiện pháp luật	12
Kết luận Chương 1	13
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	14
2.1. Thực trạng pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án	14
2.1.1. Pháp luật hiện hành về bồi thường, tái định cư các dự án	14

2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật hiện hành về bồi thường, tái định cư các dự án ...	17
2.2 Thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh.....	18
2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh.....	18
2.2.2. Những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh	19
2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh.....	19
Kết luận Chương 2	20
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN.....	21
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án....	21
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án..	21
3.2.1. Tiếp tục sửa đổi bổ sung các quy định pháp luật về giá đất cho phù hợp và sát với thực tế	21
3.2.2. Cần cụ thể hóa các thiệt hại vô hình mà người có đất bị thu hồi phải gánh chịu làm cơ sở cho việc tính giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án	22
3.2.3. Sửa đổi quy định về Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế	22
3.2.4. Sửa đổi bổ sung các quy định về việc khiếu nại quyết định thu hồi đất, bồi thường tái định cư các dự án	22
3.3 Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án.....	22
3.3.1. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai nói chung, pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án từ đó tạo sự đồng thuận của người dân khi bồi thường, tái định cư các dự án	22

3.3.2. Công khai hóa, minh bạch hóa quá trình thực thi pháp luật về bồi thường, tái định cư đồng xác lập cơ chế bảo đảm tuân thủ đúng trật tự thủ tục bồi thường, tái định cư các dự án	22
3.3.3. Kiến nghị đối với vấn đề giải quyết khiếu nại tố cáo xử lý vi phạm hành chính	22
3.3.4. Tăng cường trách nhiệm của các cơ quan trong vấn đề bồi thường, tái định cư.....	22
3.3.5. Một số giải pháp cụ thể khi thực hiện tái định cư các dự án	22
Kết Luận Chương 3	23
KẾT LUẬN	24

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Cùng với sự phát triển của kinh tế - xã hội, trong những năm qua, tốc độ đô thị hóa tại các thành phố lớn của Việt Nam, đặc biệt tại thành phố Hồ Chí Minh ngày càng tăng nhanh. Sự xuất hiện và phát triển ngày càng nhanh và nhiều của các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật (HTKT) và các công trình tiện ích khác phục vụ cho sự phát triển kinh tế - xã hội (KTXH) đã làm cho diện mạo của cả nước nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng ngày càng văn minh, hiện đại.

Tuy nhiên, để có thể triển khai các dự án đầu tư phát triển KTXH tại các địa phương, tất yếu phải có quỹ đất sạch (quỹ đất đã được đền bù, giải phóng mặt bằng) đáp ứng được các yêu cầu về mặt bằng thi công xây dựng. Chính vì thế, việc thu hồi, bố trí, sắp xếp lại quỹ đất ứng với các nhu cầu trên một cách khoa học, bền vững và lâu dài trở thành một vấn đề quan trọng và cấp thiết.

Trong giai đoạn hiện nay, công tác bồi, tái định cư các dự án là một yêu cầu khách quan của quá trình đổi mới, góp phần thực hiện quy hoạch (QH), kế hoạch (KH) sử dụng đất (SDD) và là yêu cầu tất yếu cho quá trình đầu tư, phát triển các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng tại các địa phương trên cả nước. Bồi thường, giải phóng mặt bằng trở thành một bước không thể thiếu và là điều kiện tiên quyết để một dự án có thể được triển khai đầu tư xây dựng.

Để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của thành phố, trong những năm qua tốc độ đô thị hóa tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh cũng tăng rất nhanh. Nhiều dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư và các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật của TP.HCM liên tiếp được triển khai thực hiện. Tuy nhiên, cũng giống như thành phố Hà Nội, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án này cũng gặp rất nhiều khó khăn, bất cập. Hầu hết các dự án được triển khai đều không đáp ứng yêu cầu về tiến độ giải phóng mặt bằng theo kế hoạch đã đề ra.

Đứng trước tình trạng này, UBND thành phố Hồ Chí Minh cũng đã có nhiều chính sách đặc thù, cải cách thủ tục hành chính và có nhiều biện pháp tích cực để đẩy nhanh công tác bồi thường, tái định cư các dự án. Tuy nhiên, do công tác giải phóng mặt bằng (bản chất của nó là thu hồi đất) là công tác ảnh hưởng trực tiếp tới tài sản, sinh kế, sự an cư của các hộ gia đình, cá nhân, do đó là một công việc vô cùng khó khăn, phức tạp và là khâu khó thực hiện nhất trong tất cả các bước triển khai thực hiện một dự án đầu tư xây dựng. Bên cạnh đó, chi phí cho giải phóng mặt bằng rất lớn, tiến độ phụ thuộc vào các yếu tố khách quan như tốc độ giải ngân chi phí đền bù, quỹ nhà dành cho tái định cư sau thu hồi đất, sự hợp tác của các hộ gia đình bị thu hồi đất, sự phối hợp của chính quyền địa phương, sự hợp tác của các tổ chức, đơn vị có liên quan trực tiếp đến khu vực cần giải phóng mặt bằng cũng như các yếu tố chủ quan như năng lực và kinh nghiệm của chủ đầu tư, khả năng triển khai thực hiện của đơn vị trực tiếp tham gia vào công tác đền bù, giải phóng mặt bằng dẫn đến kết quả đạt được trong công tác bồi thường, tái định cư các dự án tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh chưa thu được nhiều kết quả tích cực.

Xuất phát từ những thực tế nói trên, để đi sâu nghiên cứu đánh giá đúng thực trạng pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án nhằm đề xuất một số giải pháp đẩy nhanh công tác bồi thường, tái định cư các dự án đầu tư tại TP.HCM, tác giả đã quyết định lựa chọn đề tài “Pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh” làm Luận văn thạc sỹ

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

- Tác giả Nguyễn Chí Mỹ và Hoàng Ngọc Bắc (2007), Công tác tư tưởng giải phóng mặt bằng - kinh nghiệm từ Hà Nội, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội. Cuốn sách là công trình nghiên cứu công phu, đúc kết nhiều kinh nghiệm quý trong thực tiễn công tác giải phóng mặt bằng của Hà Nội. Cuốn sách đã nêu bật tầm quan trọng của công tác tư tưởng trong thực hiện giải phóng

mặt bằng, từ đó đưa ra một số giải pháp đổi mới công tác tư tưởng, vận động nhân dân trong việc thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

- Luận văn Thạc sỹ chuyên ngành Nông nghiệp của học viên Nguyễn Ngọc Anh (2009) với tiêu đề “Pháp luật đánh giá việc thực hiện chính sách bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội” đã đánh giá việc thực hiện chính sách, những ưu điểm, thuận lợi cũng như khó khăn, tồn tại của việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất các giải pháp và kiến nghị góp phần đẩy nhanh tiến độ bồi thường, hỗ trợ tái định cư phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Phú Xuyên.

- Tác giả Nguyễn Thị Minh Tâm (2010), Đánh giá thực trạng công tác thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng của một số dự án trên địa bàn thị xã Từ Sơn - tỉnh Bắc Ninh, Luận Văn Thạc sỹ Nông nghiệp. Tác giả đã phân tích chính sách giải phóng mặt bằng, bồi thường, tái định cư đang được áp dụng trong việc thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn thị xã Từ Sơn - tỉnh Bắc Ninh. Đưa ra thực trạng và một số giải pháp hoàn thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất phục vụ tiến trình công nghiệp hóa tại địa phương.

- Tác giả Vũ Văn Sơn (2013), Giải pháp đẩy nhanh tiến độ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tái định cư các dự án đầu tư xây dựng công của thành phố Hà Nội, Luận văn thạc sỹ Kinh tế. Trong Luận văn này tác giả đã tổng kết các chính sách pháp luật của nhà nước và thành phố Hà Nội trong thực hiện công tác giải phóng mặt bằng tái định cư các dự án đầu tư xây dựng công của thành phố Hà Nội hiện nay, đồng thời kiến nghị một số giải pháp trong việc đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng của Thủ đô.

- Tác giả Nguyễn Đức Bình nghiên cứu đánh giá việc phân cấp quản lý Nhà nước trong thực hiện chính sách thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định

cur tại tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu: Quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do nhà nước đại diện chủ sở hữu, nhà nước phân cấp cho chính quyền địa phương thực hiện một số quyền định đoạt, trong đó có quyền thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư.

- Tác giả Huỳnh Chí Thành nghiên cứu đánh giá sự thay đổi thu nhập của người dân sau khi bị thu hồi đất tại tỉnh Bến Tre: từ kết quả nghiên cứu, đánh giá tác động của việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp đến sinh kế của người dân tại hai khu công nghiệp An Hiệp và Giao Long, tỉnh Bến Tre, rút ra một số kết luận sau: việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp phục vụ quá trình đô thị hóa trên địa bàn bắt đầu diễn ra nhanh từ năm 2005 đặc biệt trong giai đoạn 2009 - 2013.

Tuy nhiên, trong các đề tài nêu trên, chưa có đề tài nào nghiên cứu, đề xuất các giải pháp về hoàn thiện và nâng cao pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại TP.HCM. Do đó việc nghiên cứu đề tài này là rất cần thiết và có ý nghĩa quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại TP.HCM nói chung về cả lý luận và thực tiễn. Đề tài không trùng lặp với các công trình đã công bố mà học viên được biết.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

- Mục đích nghiên cứu: Nghiên cứu đề tài với mục đích làm sáng tỏ những vấn đề lý luận chung nhất về bồi thường, tái định cư các dự án, đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án qua thực tiễn tại TP.HCM, nêu ra những tồn tại, bất cập của những quy định này, trên cơ sở đó đưa ra một giải pháp pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án qua thực tiễn tại TP.HCM

- Nhiệm vụ nghiên cứu:

+ Nhiệm vụ 1: Nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

+ Nhiệm vụ 2: Đánh giá thực trạng pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án, chỉ ra những hạn chế của pháp luật hiện hành.

+ Nhiệm vụ 3: Nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh, chỉ ra những vướng mắc, nguyên nhân của vướng mắc.

+ Nhiệm vụ 4: Định hướng, các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại TP.HCM nhằm góp phần hoàn thiện các yêu cầu đã nêu trên

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu:

+ Nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

+ Đánh giá thực trạng pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án và thực tiễn thực hiện tại TP.HCM

+ Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Giới hạn về nội dung: Đề tài chỉ tập trung nghiên cứu pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Thời gian: Dữ liệu nghiên cứu thu thập tại TP.HCM Từ năm 2018 – 2021.

- Địa bàn: Thành phố Hồ Chí Minh

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Phương pháp luận nghiên cứu đề tài là duy vật biện chứng, duy vật lịch sử:

Nội dung của phương pháp duy vật biện chứng là nghiên cứu sự vật, hiện tượng kinh tế, xã hội phải đặt trong mối quan hệ tác động qua lại, gắn kết, biện chứng với nhau. Nghiên cứu chính sách trong mối quan hệ tác động qua lại với các ban ngành và giữa các chính sách cũng cần có sự ăn khớp, hỗ trợ khi tác

động đến đối tượng về bồi thường, tái định cư các dự án qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh.

Phương pháp duy vật lịch sử thể hiện nghiên cứu việc sử dụng đất và các chính sách tác động đến công tác quản lý sử dụng đất nói chung, và công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nói riêng phải đặt trong các điều kiện, bối cảnh cụ thể, phải đảm bảo tính lịch sử, hiện thực khách quan.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp so sánh: được áp dụng nhằm phát hiện ra những điểm giống nhau và khác nhau của các nghiên cứu cùng đối tượng là công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đồng thời xác định những nguyên nhân dẫn đến sự đồng nhất hay khác biệt đó. Có thể so sánh bằng các chỉ tiêu tương đối hoặc tuyệt đối, định lượng hoặc định tính theo thời gian và phạm vi nghiên cứu cụ thể.

Phương pháp thống kê: bao gồm việc thu thập, xử lý, phân tích, giải thích và trình bày các dữ liệu tình hình bồi thường, tái định cư các dự án qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh dựa trên nguồn dữ liệu thống kê về kinh tế, xã hội tại phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố Hồ Chí Minh hoặc các loại báo cáo khác được chính quyền quận xây dựng.

Phương pháp phân tích và tổng hợp: được sử dụng để phân tích vấn đề giải phóng mặt bằng – một vấn đề cực kỳ phức tạp và nhạy cảm thành những bộ phận, những mặt, những yếu tố đơn giản hơn để nghiên cứu và làm sáng rõ vấn đề sau đó tổng hợp, liên kết, thống nhất lại các bộ phận, các yếu tố, các mặt đã được phân tích, vạch ra mối liên hệ giữa chúng nhằm khái quát hóa vấn đề bồi thường, tái định cư các dự án qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh – là đối tượng nghiên cứu chính của luận văn. Phương pháp nghiên cứu này được sử dụng xuyên suốt cả quá trình thực hiện luận văn.

6. Những đóng góp mới của luận văn

Để làm sáng tỏ đề tài, luận văn đã nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án. Đánh giá thực trạng pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án và thực tiễn thực hiện tại TP.HCM giai đoạn 2018

- 2021. Định hướng, các giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án.

Với mong muốn đưa ra những đánh giá chung nhất về pháp luật bồi thường, tái định cư các dự án, tác giả mong muốn những giải pháp đưa ra sẽ phần nào góp phần hoàn thiện và nâng cao pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại TP.HCM nói riêng và cả nước nói chung.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và tài liệu tham khảo, bố cục của luận văn chia làm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

Chương 2: Thực trạng pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án và thực tiễn thực hiện tại thành phố Hồ Chí Minh

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN

1.1 Khái quát về bồi thường, tái định cư các dự án

1.1.1 Khái niệm và đặc điểm về bồi thường

** Khái niệm về bồi thường*

Để thống nhất với cách hiểu trong Luật Đất đai năm 2013, tác giả cho rằng khái niệm “bồi thường” là nhiệm vụ của cơ quan quản lý nhà nước phân cấp từ trung ương xuống địa phương trong lĩnh vực quản lý sử dụng đất trong đó công tác này trọng tâm là việc thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương nói riêng và kinh tế xã hội cả nước nói chung, trong đó cơ quan quản lý nhà nước thông qua các biện pháp hành chính để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thực hiện chế độ chính sách cho người sử dụng đất có đất nằm trong vùng được quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tổ chức thực hiện cưỡng chế theo đúng quy định của pháp luật nhằm thực thi quyền lực của Nhà nước trên cơ sở các chính sách phát triển kinh tế xã hội chung, tổ chức hòa giải, giải quyết khiếu kiện, khiếu nại của người sử dụng đất có đất nằm trong khu vực bồi thường, cũng như thực hiện các công tác tái định cư, đảm bảo an sinh, xã hội. Đây là nội dung chính của nghiên cứu, đối với các mảng công tác như tổ chức tính toán giá trị đất, các công tác tác dụng trực tiếp lên đất, trả lại hiện trạng đất, cải tạo đất cũng thuộc công tác bồi thường nhưng tác giả không đề cập đến trong luận văn này.

** Đặc điểm về bồi thường*

Bồi thường có một số đặc điểm cơ bản sau đây:

- Bồi thường là trách nhiệm của Nhà nước nhằm bù đắp tổn thất về quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất do hành vi thu hồi đất của Nhà nước gây ra. Trách nhiệm này được quy định trong luật đất đai;

- Bồi thường là hậu quả pháp lý trực tiếp do hành vi thu hồi đất của Nhà nước gây ra. Điều này có nghĩa là chỉ phát sinh sau khi có quyết định hành chính về thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Bồi thường được thực hiện trong mối quan hệ song phương giữa một bên là Nhà nước (chủ thể có hành vi thu hồi đất) với bên kia là người chịu tổn hại về quyền và lợi ích hợp pháp do hành vi thu hồi đất của Nhà nước gây ra;

- Căn cứ để xác định bồi thường là diện tích thực tế bị thu hồi; thiệt hại thực tế về tài sản, cây cối, hoa màu trên đất và khung giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm thu hồi đất;

- Người sử dụng đất khi bị Nhà nước thu hồi đất muốn được bồi thường về đất phải thỏa mãn các điều kiện do pháp luật quy định;

- Người bị Nhà nước thu hồi đất không chỉ được bồi thường về đất mà còn được bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất và được hưởng các chính sách hỗ trợ, tái định cư của Nhà nước nhằm nhanh chóng ổn định đời sống và sản xuất;

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm về tái định cư các dự án

*** Khái niệm về tái định cư các dự án**

Tái định cư là việc người sử dụng đất được bố trí nơi ở mới bằng một trong các hình thức: bồi thường bằng nhà ở mới hoặc bồi thường bằng giao đất ở hoặc bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới khi họ bị Nhà nước thu hồi đất ở và phải di chuyển chỗ ở.

*** Đặc điểm về tái định cư**

Thứ nhất, tái định cư là việc giải quyết hậu quả pháp lý của một hành vi hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi họ chưa đưa ra quyết định thu hồi đất ở của người đang sử dụng đất mà nguyên nhân không do lỗi của người sử dụng đất gây ra.

Thứ hai, về đối tượng, tái định cư chỉ áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất ở bị Nhà nước thu hồi đất ở và phải di chuyển chỗ ở. Ngoài ra, Nhà nước cũng cần có chính sách tái định cư đối với trường hợp đất bị sạt, lở, lún hoặc trong vòng có nguy cơ ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên, trường hợp này

không thuộc trường hợp thu hồi đất để phục vụ mục đích an ninh quốc phòng, phát triển kinh tế;

Thứ ba, Nhà nước chỉ thực hiện tái định cư khi nhà nước thu hồi đất ở mà mục đích của việc thu hồi là sử dụng cho mục đích quốc phòng an ninh, phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và người có đất bị thu hồi phải đủ điều kiện theo quy định của pháp luật;

Thứ tư, mục đích của tái định cư là nhằm giải quyết chỗ ở mới cho người bị thu hồi đất và phải di chuyển chỗ ở để giúp họ nhanh chóng ổn định cuộc sống và sinh hoạt.

1.2. Khái quát pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

1.2.1. Khái niệm pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

Về cơ chế điều chỉnh của pháp luật nói chung và pháp luật về bồi thường, tái định cư khi Nhà nước THĐ nói riêng, Nhà nước đã tác động vào hành vi xử sự của các chủ thể theo hướng:

Thứ nhất, đối với những hành vi xử sự của các chủ thể phù hợp với quy định của pháp luật thì pháp luật bảo vệ, đảm bảo an toàn cho quá trình thực hiện.

Thứ hai, đối với những hành vi xử sự của các chủ thể trái hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật như THĐ không đúng thẩm quyền, áp dụng giá đất bồi thường không đúng pháp luật v.v. thì pháp luật xử lý, ngăn ngừa và tiến tới loại bỏ dần khỏi đời sống XH; thông qua đó, việc tuân thủ pháp luật được triệt để thi hành.

Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước THĐ ở với tư cách là một chế định đặc thù trong quản lý nhà nước về đất đai, mang một số đặc trưng cơ bản sau:

Thứ nhất, pháp luật về bồi thường khi Nhà nước THĐ ở chịu sự ảnh hưởng và chi phối bởi hình thức sở hữu toàn dân về đất đai, điều này thể hiện trên hai khía cạnh.

Thứ hai, cơ sở để bồi thường trong pháp luật về THĐ ở không chỉ dựa trên những thiệt hại thực tế mà phải còn phải tính đến những thiệt hại phi vật chất ở thời điểm thu hồi và trong tương lai mà người dân phải đối mặt.

Thứ ba, pháp luật bồi thường khi Nhà nước THĐ ở phải giải quyết hài hòa mâu thuẫn giữa lợi ích của Nhà nước, của XH và lợi ích của người sử dụng đất. Điều này thể hiện khi THĐ để sử dụng cho mục đích chung thì Nhà nước phải chú trọng bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất ở bị thu hồi, dựa trên cơ sở quyền sử dụng đất là một loại quyền về tài sản được pháp luật bảo hộ.

1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

Thứ nhất: Các quy định về phạm vi, đối tượng được bồi thường, tái định cư

Thứ hai: Các quy phạm về nguyên tắc bồi thường, tái định cư

Thứ ba: Các quy định về điều kiện bồi thường, tái định cư

Thứ tư: Các quy định về giá đất làm căn cứ để bồi thường, tái định cư

Thứ năm: Các quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, tái định cư

Thứ sáu: Các quy định giải quyết khiếu nại, về bồi thường, tái định cư

1.3. Một số yếu tố tác động đến việc thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

1.3.1 Yếu tố về kinh tế

Thực tiễn cho thấy bồi thường, tái định cư các dự án luôn là công việc khó khăn, phức tạp. Các dự án chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đề ra có nguyên nhân do công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng không nhận được sự đồng thuận từ phía người dân. Xét dưới góc độ kinh tế, dự án chậm triển khai thực hiện ngày nào là chủ đầu tư, các doanh nghiệp bị thiệt hại đáng kể về lợi ích kinh tế do máy móc, vật tư, thiết bị bị “đắp chiếu”, người lao động không có việc làm trong khi doanh nghiệp vẫn phải trả lương, trả chi phí duy trì các hoạt động thường xuyên và trả lãi suất vay vốn cho Ngân hàng... Vì vậy, thực hiện tốt công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất là điều kiện để doanh nghiệp sớm có mặt bằng triển khai các dự án đầu tư góp phần vào việc thúc đẩy tăng trưởng của nền kinh tế và nâng cao tính hấp dẫn của môi trường đầu tư, kinh doanh ở nước ta. Hơn nữa, duy trì được tốc độ tăng trưởng

cao và bền vững sẽ có điều kiện để thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội, góp phần vào công cuộc “xóa đói, giảm nghèo” và tạo tiền đề cho các bước phát triển tiếp theo.

1.3.2 Yếu tố về pháp luật

Là một nước nông nghiệp với khoảng 70% dân số là nông dân, vấn đề đất đai ở Việt Nam có ý nghĩa đặc biệt quan trọng và nhạy cảm. Các chính sách, pháp luật về đất đai có ảnh hưởng rất lớn đến sự ổn định về chính trị. Điều này có nghĩa là nếu chủ trương, chính sách pháp luật đất đai đúng đắn, phù hợp với thực tiễn và được thực thi nghiêm túc sẽ góp phần vào việc duy trì và củng cố sự ổn định chính trị. Ngược lại, sẽ làm phát sinh những điểm nóng tiềm ẩn nguy cơ gây mất ổn định về chính trị. Một trong các chính sách, pháp luật về đất đai được xã hội đặc biệt quan tâm đó là chính sách, pháp luật về bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; bởi lẽ mảng chính sách, pháp luật này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi đất.

1.3.3. Yếu tố thực hiện pháp luật

Thứ nhất, bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được đặt ra dựa trên cơ sở quyền sở hữu về tài sản của công dân được pháp luật bảo hộ. Hiến pháp năm 1946 đã ghi nhận và bảo hộ quyền sở hữu tư nhân về tài sản: “Quyền sở hữu về tài sản của công dân Việt Nam được bảo đảm” (Điều 12).

Thứ hai, xét về bản chất, Nhà nước ta do nhân dân lao động thiết lập nên, đại diện cho ý chí, nguyện vọng và lợi ích của nhân dân. Nhà nước theo đuổi sứ mạng cao cả và mang đầy tính nhân văn là phục vụ và chăm lo cho lợi ích, sự phồn vinh của nhân dân.

Thứ ba, xét về phương diện lý luận, thiệt hại về lợi ích của người sử dụng đất là hậu quả phát sinh trực tiếp từ hành vi thu hồi đất của Nhà nước gây ra.

Thứ tư, nước ta đã và đang xây dựng nền kinh tế nhiều thành phần vận hành theo cơ chế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa hướng tới mục tiêu “dân giàu, nước mạnh, xã hội công bằng, dân chủ và văn minh” trong điều kiện chịu rất nhiều thách thức do quá trình hội nhập kinh tế quốc tế đem lại.

Kết luận Chương 1

Các nội dung chính được nghiên cứu và thảo luận về cơ sở lý luận của bồi thường và tái định cư các dự án trong chương một có thể tóm tắt như sau:

Một là, để phục vụ công cuộc phát triển kinh tế - xã hội và anh ninh quốc phòng, Nhà nước đã tiến hành thu hồi đất của người đang sử dụng đất để giao đất cho các nhà đầu tư. Theo luật đất đai năm 2013, bồi thường về đất và hỗ trợ của Nhà nước đối với người có đất đai thu hồi có khái niệm pháp lý là: “Bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất” và “Hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp người có đất đai thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển. Đây là khái niệm khá đầy đủ, phản ánh bản chất của việc bồi thường về đất, mối quan hệ, chính sách của Nhà nước và người sử dụng đất.

Bồi thường, tái định cư các dự án có một ý nghĩa quan trọng về các phương diện kinh tế- chính trị và xã hội.

Hai là, cùng với sự phát triển của pháp luật đất đai, các quy định về bồi thường, tái định cư các dự án luôn được xây dựng, sửa đổi, Luật đất đai năm 2013 ra đời có nhiều điểm đổi mới, bổ sung và hoàn thiện nhằm xử lý hài hòa mối quan hệ về lợi ích kinh tế giữa Nhà nước, người bị thu hồi đất và chủ đầu tư. Ở một chừng mực nhất định, các quy định này đã đạt được mục đích nêu trên và tạo ra quỹ đất sạch đáp ứng nhu cầu sử dụng của xã hội và góp phần vào việc thực hiện thắng lợi các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước ở từng thời kỳ lịch sử.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

2.1. Thực trạng pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

2.1.1. Pháp luật hiện hành về bồi thường, tái định cư các dự án

** Quy định về phạm vi và đối tượng được bồi thường, tái định cư các dự án*

Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật đất đai 2013, các đối tượng bồi thường, tái định cư bao gồm 6 nhóm:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm;

2. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê;

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

** Các quy phạm về nguyên tắc bồi thường, tái định cư các dự án.*

Bồi thường, tái định cư được phát sinh khi Nhà nước tiến hành thu hồi đất, đây là vấn đề nhạy cảm, dễ phát sinh khiếu kiện vì đất đai là tài sản có giá trị lớn. Trên cơ sở thể chế hóa các quy định của Luật đất đai năm 2013 về các chế định bồi thường về đất và tái định cư các dự án, khắc phục những hạn chế về việc thực hiện thống nhất khi xử lý những vấn đề phức tạp phát sinh trong thực tiễn thu hồi đất, bồi thường, tái định cư tại các địa phương, Luật Đất đai năm 2013 đã quy định nguyên tắc bồi thường, tái định cư các dự án tại Điều 74 và Điều 88 Luật đất đai năm 2013.

**** Các quy định về điều kiện bồi thường, tái định cư***

Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định để được bồi thường, tái định cư các dự án, theo đó, việc bồi thường, tái định cư được thực hiện vì các mục đích như sau:

- 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.

- Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại 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

- Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

- Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo

- Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

- Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

- Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt

Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

**** Các quy định về giá đất làm căn cứ để bồi thường, tái định cư***

Theo khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, “Nhà nước THĐ là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất (QSDĐ) của người được Nhà nước trao QSDĐ hoặc thu lại đất của người sử dụng đất (SDD) vi phạm pháp luật về đất đai”. Điều 16 Luật Đất đai năm 2013 có nêu rõ các trường hợp Nhà nước quyết định THĐ như sau:

Thứ nhất, THĐ vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Đây là trường hợp người dân hy sinh một lợi ích hợp pháp để đóng góp cho lợi ích chung của xã hội nhằm phát triển nền kinh tế đất nước, tức là người có công, pháp luật quy định có bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong đó, pháp luật hiện hành quy định rằng giá đất tính bồi thường là giá đất cụ thể được xác định tại thời điểm quyết định THĐ.

Thứ hai, THĐ do vi phạm pháp luật về đất đai. Đây là các hành vi vi phạm cần có chế tài nên pháp luật không đặt ra vấn đề bồi thường.

Thứ ba, THĐ do chấm dứt việc SDD theo pháp luật, do tự nguyện trả lại đất, hay vì có nguy cơ đe dọa tính mạng con người. Trường hợp người SDD tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước thì được trả lại giá trị QSDĐ. Việc tính giá trị trả lại này căn cứ vào bảng giá đất, nên cũng không áp dụng các quy định về xác định giá đất cụ thể. Riêng đối với trường hợp THĐ nằm trong khu vực bị ô nhiễm môi trường hoặc bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa tính mạng con người thì được bồi thường. Việc bồi thường này được thực hiện theo quy định “bồi thường về đất khi Nhà nước THĐ ở và hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp THĐ ở”.

**** Các quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, tái định cư các dự án***

Bồi thường, tái định cư các dự án là vấn đề then chốt, quyết định trong quá trình Nhà nước thu hồi đất. Nếu thực hiện tốt công tác bồi thường, tái định cư và cân bằng được lợi ích của các bên thì việc thu hồi đất có thể diễn ra thuận lợi.

Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành như Nghị định 43/2021/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

**** Các quy định giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm về bồi thường, tái định cư các dự án***

Vấn đề giải quyết khiếu nại tố cáo và xử lý vi phạm hành chính về bồi thường, tái định cư các dự án được thực hiện theo Điều 204 Luật Đất đai năm 2013, Luật Khiếu nại năm 2011 và nghị định số 75/2021/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật khiếu nại và Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2020.

2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật hiện hành về bồi thường, tái định cư các dự án

2.1.2.1. Ưu điểm

- Bổ sung quy định về lập và thực hiện dự án tái định cư (Điều 85) theo hướng: UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất; quy định khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền; quy định việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng khu tái định cư.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở (Điều 86), cụ thể: Người có đất bị thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện tái định cư (ưu tiên vị trí thuận lợi cho người sớm bàn giao mặt bằng, người có công với cách mạng); giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do UBND cấp tỉnh quyết định; quy định trường hợp người có đất bị thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ mua 01 suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền để mua một suất tái định cư tối thiểu.

2.1.2.2. Hạn chế

Một là, căn cứ thu hồi đất ở để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong rất nhiều trường hợp đã bị lạm dụng.

Hai là, điều kiện bố trí tái định cư

Ba là, về giá đất bồi thường khi thu hồi đất ở cho người bị thu hồi đất

2.2 Thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh

2.2.1. Tình hình thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh

* Giới thiệu khái quát về tình hình kinh tế - xã hội của thành phố Hồ Chí Minh

* Thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh

Công tác bồi thường, tái định cư các dự án luôn được TP.HCM xác định là một nhiệm vụ đặc biệt quan trọng công tác quản lý đất đai. Đặc biệt, TP.HCM đã chủ động đề xuất cơ chế đặc thù để rút ngắn thời gian thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao mặt bằng dự án có thu hồi đất trên địa bàn thành phố, Thời gian qua, TP.HCM đã kịp thời ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, quyết định liên quan đến đền bù, hỗ trợ, tái định cư, trên tinh thần hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp; trong đó, thành phố dành nhiều sự quan tâm tới người sử dụng đất, đặc biệt là những hộ gia đình chính sách, hộ nghèo. Triển khai Luật Đất đai 2013, ngày 15/5/2015, UBND TP.HCM đã ban hành Quyết định số 23 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố. Sau đó, ngày 9/8/2018, UBND TP.HCM ban hành Quyết định số 28 thay thế Quyết định số 23. Ngày 18/3/2020, UBND TP.HCM tiếp tục ban hành Quyết định số 07 sửa đổi, bổ sung một số điều được ban hành theo Quyết định số 28.

Đặc biệt, nhằm nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, rút ngắn thời gian thực hiện và kéo giảm tình trạng khiếu nại, khiếu kiện của người dân; đồng thời, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng (GPMB) một số

dự án mang tính chiến lược phát triển, ngày 12/01/2018, Ban Thường vụ Thành ủy TP.HCM đã ban hành Chỉ thị 17-CT/TU về tăng cường lãnh đạo, nâng cao hiệu lực hiệu quả quản lý nhà nước trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án có thu hồi đất, góp phần ổn định tình hình chính trị - kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố giai đoạn 2018 - 2020.

2.2.2. Những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh

- Phạm vi, đối tượng được bồi thường, tái định cư
- Nguyên tắc bồi thường, tái định cư
- Điều kiện bồi thường, tái định cư

2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh

i) Nguyên nhân chủ quan

Thứ nhất, bất cập từ trong các quy định của pháp luật Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành khi được đưa vào thực thi đã tháo gỡ những vướng mắc cơ bản về công tác bồi thường, tái định cư các dự án, đáp ứng được nhu cầu của người dân.

Thứ hai, xuất phát từ yếu tố con người

ii) Nguyên nhân khách quan

Thứ nhất, một số dự án tái định cư được bàn giao khi đưa vào sử dụng không đáp ứng được nhu cầu của người dân. Tình trạng thiếu nhà đất ở tái định cư là một thực tế tạo ra những hệ lụy không nhỏ đối với tình hình kinh tế xã hội nước ta.

Thứ hai, chất lượng các khu tái định cư chưa được bảo đảm vốn đầu tư cho các công trình còn thấp.

Thứ ba, ở một số nơi còn xảy ra tình trạng “mua, bán suất tái định cư” dẫn đến việc người bị thu hồi đất cần được tiến hành cấp nhà tái định cư thì lại không được bố trí mà các khu tái định cư lại được mang đi trao đổi trên thị trường để bán giá chênh lệch.

Thứ tư, vấn đề giải quyết việc làm cho người dân tái định cư là vấn đề nhức nhối hiện nay tại các khu tái định cư. Đó vừa là khó khăn của người dân vừa là khó khăn chung của các cấp chính quyền để ổn định được cuộc sống của người dân sau khi bị thu hồi đất.

Kết luận Chương 2

Như vậy, trong chương 2 tác giả đã tập trung làm rõ các quy định của pháp luật hiện hành về các vấn đề bồi thường, tái định cư các dự án như: nguyên tắc, điều kiện, trình tự thủ tục thu hồi đất, giá đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải quyết khiếu nại về bồi thường, tái định cư các dự án.

Trách nhiệm bồi thường được đặt ra khi Nhà nước tiến hành tái định cư để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, mục đích phát triển kinh tế vì lợi ích quốc gia, công cộng. Ngoài ra, để được bồi thường, người sử dụng đất cần đáp ứng được những yêu cầu về điều kiện do pháp luật quy định. Ví dụ như: người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất hoặc có đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất. Người bị thu hồi đất nếu bị thiệt hại về tài sản trên đất sẽ được bồi thường về đất, bồi thường thiệt hại tài sản trên đất nếu đáp ứng được những điều kiện mà pháp luật quy định.

Bên cạnh đó, tác giả đi sâu tìm hiểu thực tiễn về vấn đề bồi thường, tái định cư các dự án trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh để làm rõ vấn đề bồi thường, tái định cư các dự án, đồng thời làm cơ sở để tiến hành kiến nghị các giải pháp tại chương 3.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về tái định cư các dự án phải dựa vào quan điểm đường lối của Đảng và Nhà nước về tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Thứ hai, việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư phải đảm bảo ổn định xã hội gắn liền với việc chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật phải dựa trên nguyên tắc thuyết phục và đồng thuận; đảm bảo dân chủ, công bằng, công khai, minh bạch và đúng pháp luật. Để giải quyết hiệu quả vấn đề này cần phải chú trọng vấn đề nguyên tắc thuyết phục và đồng thuận. Tránh mọi biện pháp thu hồi đất do cưỡng chế hoặc áp đặt ý chí chủ quan.

Thứ tư, về mặt kinh tế, công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư cần phải được coi trọng về việc bố trí nơi ở đạt chuẩn hoặc việc đền bù ngang giá theo đúng diện tích và giá trị địa lý.

Thứ năm, hoàn thiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ tái định cư là phải dựa trên việc tìm hiểu và tham khảo có chọn lọc kinh nghiệm của các nước về vấn đề này. Trong bối cảnh toàn cầu hóa.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

3.2.1. Tiếp tục sửa đổi bổ sung các quy định pháp luật về giá đất cho phù hợp và sát với thực tế

3.2.2. Cần cụ thể hóa các thiệt hại vô hình mà người có đất bị thu hồi phải gánh chịu làm cơ sở cho việc tính giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án

3.2.3. Sửa đổi quy định về Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế

3.2.4. Sửa đổi bổ sung các quy định về việc khiếu nại quyết định thu hồi đất, bồi thường tái định cư các dự án

3.3 Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án

3.3.1. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai nói chung, pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án từ đó tạo sự đồng thuận của người dân khi bồi thường, tái định cư các dự án

3.3.2. Công khai hóa, minh bạch hóa quá trình thực thi pháp luật về bồi thường, tái định cư đồng xác lập cơ chế bảo đảm tuân thủ đúng trật tự thủ tục bồi thường, tái định cư các dự án

3.3.3. Kiến nghị đối với vấn đề giải quyết khiếu nại tố cáo xử lý vi phạm hành chính

3.3.4. Tăng cường trách nhiệm của các cơ quan trong vấn đề bồi thường, tái định cư

3.3.5. Một số giải pháp cụ thể khi thực hiện tái định cư các dự án

Thứ nhất, tăng cường số lượng nhà tái định cư

Thứ hai, tăng cường chất lượng tái định cư các dự án:

Thứ ba, đa dạng hóa mô hình tái định cư các dự án

Thứ tư, tăng cường giám sát các công trình tái định cư: Tăng cường vai trò của nhà nước trong giám sát các công trình tái định cư.

Kết Luận Chương 3

Trong chương 3, tác giả đã đưa ra các kiến nghị dựa trên những bất cập của quy định pháp luật về bồi thường, tái định cư các dự án để nhằm hoàn thiện pháp luật đồng thời nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường, tái định cư như đề xuất sửa đổi bổ sung quy định về giá bồi thường đất; thời điểm tính giá bồi thường; hoàn thiện các vấn đề pháp lý về số lượng, chất lượng nhà ở tái định cư; thực hiện tốt công tác tuyên truyền và giải quyết khiếu nại tố cáo dành cho công tác bồi thường, tái định cư các dự án. Vấn đề bồi thường, tái định cư không chỉ là vấn đề của riêng sở, ban ngành chức năng nào mà là vấn đề cần được nhiều sở ban ngành chức năng và người dân cùng phối hợp thực hiện thì mới có thể nâng cao hiệu quả.

KẾT LUẬN

Pháp luật Việt Nam đã quy định cụ thể chi tiết về vấn đề bồi thường, tái định cư các dự án phù hợp với điều kiện thực tế của pháp luật Việt Nam. Công tác bồi thường, tái định cư các dự án được ghi nhận từ chủ trương của Đảng và Nhà nước cho đến Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Chính vì vậy, công tác bồi thường, tái định cư các dự án đã đạt được hiệu quả bước đầu. Phương pháp tổ chức bồi thường, tái định cư ngày càng được quan tâm; năng lực của cán bộ thực hiện công tác bồi thường, tái định cư được nâng cao rõ rệt; người dân bị thu hồi đất cũng dần dần hiểu và thông cảm cho Nhà nước khi phải tiến hành thu hồi đất đai, và đa số chấp nhận các chính sách bồi thường, tái định cư các dự án của Nhà nước. Điều này thể hiện chung trên địa bàn cả nước và đặc biệt được thực hiện tốt trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, trên thực tế thực hiện công tác bồi thường, tái định cư vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế trong các quy định pháp luật về bồi thường, tái định cư và thực tiễn thực hiện về các vấn đề như: nguyên tắc bồi thường, tái định cư, giá đất phù hợp và sát thực tế, các thiệt hại mà người sử dụng đất bị thu hồi phải gánh chịu, các quy định về việc thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế, các quy định về việc khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm hành chính khi bồi thường, tái định cư và vấn đề tăng cường trách nhiệm của các cơ quan trong vấn đề bồi thường, tái định cư. Các khó khăn này có thể có nhiều nguyên nhân nhưng nguyên nhân chủ yếu là từ sự phát triển nhanh chóng của tình hình kinh tế - xã hội đã gây ra những khó khăn cho vấn đề triển khai, thực hiện các quy định pháp luật về bồi thường, tái định cư, trình độ và đạo đức của một bộ phận cán bộ thực hiện công tác bồi thường, tái định cư các dự án còn yếu kém. Một số người dân còn chưa hiểu biết chính sách hoặc còn chưa có ý thức cao trong vấn đề giao đất thu hồi, dẫn đến trường hợp khiếu nại, tố cáo làm chậm tiến độ gây ảnh hưởng đến vấn đề thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư.