

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



BÙI THỊ THANH TÚ

PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI KHI NHÀ NƯỚC  
THU HỒI ĐẤT, QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH HÀ TĨNH

Ngành: Luật Kinh Tế

Mã số: 8.38.01.07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Trần Tiến Hải**

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, Đại học Huế

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng.....năm 2023.

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa về lý luận và thực tiễn của Luận văn.....	5
7. Kết cấu của Luận văn.....	6
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Khái quát về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.....</b>	<b>7</b>
1.1.1. Khái niệm về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất .....	7
1.1.2. Đặc điểm bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.....	7
<b>1.2. Khái quát pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. .7</b>	<b>7</b>
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.....	7
1.2.2. Nội dung của pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. .8	8
1.2.3. Quá trình phát triển của pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất qua các thời kỳ. ....	9
<b>1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.....</b>	<b>11</b>
1.3.1. Yếu tố chính sách, pháp luật .....	11
1.3.2. Yếu tố quy hoạch sử dụng đất.....	12
1.3.3. Yếu tố nhận thức, tâm lý .....	12
1.3.4. Yếu tố giá đất và định giá đất.....	12
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH HÀ TĨNH .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.....</b>	<b>13</b>
2.1.1. Các quy định pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất	13
2.1.2. Một số bất cập trong các quy định pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất .....	14
<b>2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh .....</b>	<b>15</b>
2.2.1. Một số đặc điểm về điều kiện kinh tế - xã hội của tỉnh Hà Tĩnh và tác động của chúng đối với bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. ....	15
2.2.2. Tình hình thực hiện pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh .....	15
2.2.3. Những hạn chế, bất cập thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh .....	16
<b>2.3. Nguyên nhân của những hạn chế, bất cập thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh .....</b>	<b>17</b>

2.3.1. Nguyên nhân chủ quan .....	17
2.3.2. Nguyên nhân khách quan .....	17
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI TỈNH HÀ TĨNH .....</b>	<b>18</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.....</b>	<b>18</b>
3.1.1. Việc hoàn thiện các quy định của pháp luật bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất phải thống nhất, tạo điều kiện thuận lợi cho các địa phương thực hiện việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.....	18
3.1.2. Việc hoàn thiện các quy định của pháp luật bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất phải phù hợp, đồng bộ các quy định pháp luật hiện hành .....	18
<b>3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất .....</b>	<b>19</b>
<b>3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh trong thời gian tới.....</b>	<b>20</b>
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>21</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, tư liệu sản xuất đặc biệt, thành phần quan trọng hàng đầu môi trường sống, địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng. Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội gia tăng nhu cầu sử dụng đất cũng gia tăng về nhiều mục đích, nhiều lĩnh vực. Trong quá trình triển khai thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, nhu cầu phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, phát triển công nghiệp và dịch vụ, hiện đại hóa lực lượng quốc phòng và an ninh đòi hỏi quỹ đất khá lớn mà Nhà nước cần thu hồi. Đây vấn đề nhạy cảm, phức tạp tác động tới đời sống kinh tế, chính trị, trật tự xã hội nên việc bồi thường cho người dân không đúng giá trị thị trường sẽ phát sinh nhiều khiếu kiện đông người, mang tính chất điểm nóng, bất cập cần giải quyết và là mối quan tâm hàng đầu của người có đất bị thu hồi.

Là cán bộ của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật địa chính- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh có chức năng thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, với mong muốn tìm hiểu, nghiên cứu các chính sách quy định pháp luật liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực tế trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua từ đó tìm ra các giải pháp nhằm góp phần nâng cao hiệu quả hơn đối với công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng nên đã lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất, qua thực tiễn tại tỉnh Hà Tĩnh”***

### 2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Đến nay, vấn đề bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đã thu hút được sự quan tâm của nhiều tác giả nghiên cứu dưới nhiều phương diện khác nhau. Có thể đề cập đến một số công trình, bài báo tiêu biểu như:

*Thứ nhất, nhóm các công trình nghiên cứu liên quan đến bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là các luận án, luận văn luật kinh tế, bao gồm:*

Vũ Nguyễn Quỳnh Chi (2018), *“Pháp luật về định giá đất khi Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế- xã hội thực tiễn qua tỉnh Quảng Trị”*, luận văn thạc sĩ luật kinh tế, Trường Đại học Luật, Đại học Huế. Luận văn nghiên cứu về những vấn đề lý luận về pháp luật định giá đất khi nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật định giá đất khi nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế- xã hội tại tỉnh Quảng Trị; từ đó định hướng các giải pháp hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật định

giá khi Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội tại tỉnh Quảng Trị trong thời gian tới.

Phạm Trọng Nghĩa (2018), *“Xác định giá đất ở bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay”*, luận văn thạc sĩ luật kinh tế, Viện Hàn Lâm khoa học xã hội Việt Nam Học Viện Khoa học xã hội. Luận văn nghiên cứu về những vấn đề lý luận về giá đất ở, định giá đất ở và pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay, đồng thời đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về xác định giá đất ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay .

Nguyễn Văn Hiếu (2017), *“Định giá đất bồi thường khi nhà nước thu hồi đất tại Việt Nam”*, luận văn thạc sĩ luật kinh tế, Trường Đại học kinh tế TP. Hồ Chí Minh. Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận về giá đất khi Nhà nước thu hồi đất cũng như khái niệm cơ bản về thu hồi đất; các trường hợp thu hồi đất và tầm quan trọng của giá đất trong việc xác định giá bồi thường. Thông qua việc nghiên cứu quy định pháp luật về xác định giá đất và thực tiễn áp dụng các quy định này, qua đó đánh giá rõ những ưu điểm cũng như những bất cập, hạn chế trong việc thực hiện quy định này ở địa phương, ví dụ cụ thể từ thực tiễn tại tỉnh Đồng Nai.

Nguyễn Thị Thùy Linh (2015), *“Những vấn đề pháp lý về định giá đất trong giải phóng mặt bằng tại huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang”* Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật- Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn đã đi sâu nghiên cứu các vấn đề lý luận về định giá đất; những vấn đề chung về pháp luật định giá đất trong giải phóng mặt bằng về thực trạng pháp luật định giá đất trong giải phóng mặt bằng, từ đó đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật về định giá đất trong giải phóng mặt bằng và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về định giá đất trong giải phóng mặt bằng tại địa phương.

Hoàng Nguyệt Ánh (2015), *“Nghiên cứu giá đất ở phục vụ công tác quản lý tài chính về đất đai và phát triển thị trường bất động sản tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn”*, luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội. Luận văn nghiên cứu sâu về cơ sở lý luận và phương pháp xác định giá đất ở nước ta; thực trạng giá đất ở đô thị tại Thành phố Lạng Sơn trong mối quan hệ với quản lý tài chính đất đai và thị trường bất động sản và đề xuất một số giải pháp về giá đất ở đô thị phục vụ công tác quản lý tài chính đất đai và phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn nghiên cứu.

Đào Trung Chính (2014), *Nghiên cứu thực trạng và đề xuất đổi mới pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội; Luận án trình bày tổng quan các quy định của pháp luật và đưa ra đề xuất đổi mới các quy định của pháp luật trên cơ sở phân tích hạn chế của thực tiễn

*Thứ hai, nhóm các công trình nghiên cứu liên quan đến bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là các bài báo, báo cáo, bao gồm:*

Nguyễn Thị Dung (2009), Chính sách đền bù khi thu hồi đất của một số nước trong khu vực và Việt Nam. *Tạp chí Cộng sản* (11), 179. Bài viết đi vào trình bày các chính sách bồi thường và hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; so sánh quy định pháp luật Việt Nam so với một số nước khác để tìm ra điểm khác biệt giữa quy định chính sách đền bù giữa các nước.

Lê Ngọc Thanh (2009), Một số ý kiến hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường* (1), 43 – 45 Bài viết bình luận về các ý kiến đưa ra để hoàn thiện các quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất, từ đó phân tích các yếu tố ưu điểm và nhược điểm của các ý kiến đó.

Nói chung, các công trình, tạp chí nêu trên đều nghiên cứu về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở mức độ và phạm vi khác nhau. Có công trình, tạp chí nghiên cứu đi sâu phân tích, bình luận một số khía cạnh pháp lý về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; có công trình, bài báo nghiên cứu vấn đề này ở phạm vi rộng nhằm đánh giá khái quát pháp luật và thực trạng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Bên cạnh đó, lại có công trình nghiên cứu vấn đề này thông qua việc đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật tại địa bàn cụ thể của một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương... Luận văn kế thừa các quy định về khái niệm, lý luận và đi sâu phân tích các thực trạng về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hiện nay nhất là trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh. Với mong muốn được tiếp cận vấn đề từ góc độ thực tiễn một cách chi tiết, từ đó học viên chỉ ra được những quy định phù hợp, không phù hợp của pháp luật với thực tiễn cuộc sống, mặt khác cũng đưa ra những nhận xét, đánh giá việc thực thi pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền tại tỉnh Hà Tĩnh. Trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cho phù hợp với đòi hỏi của thực tiễn hiện nay và trong tương lai.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Một là, hệ thống hóa và làm sâu sắc hơn một số vấn đề lý luận, lý luận pháp luật về pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất;

Hai là, phân tích, đánh giá pháp luật hiện hành và thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Ba là, xây dựng định hướng làm cơ sở cho các giải pháp và các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

#### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

- Các quy định pháp luật pháp luật hiện hành và thực trạng về pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất;

- Thực tiễn thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

\* *Phạm vi về nội dung*: Luận văn nghiên cứu về pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất, qua thực tiễn tại tỉnh Hà Tĩnh.

\* *Phạm vi không gian*: thực tiễn tại tỉnh Hà Tĩnh.

\* *Phạm vi thời gian*: Nghiên cứu từ năm 2018 - 2022.

### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

#### **5.1. Phương pháp luận**

Nghiên cứu đề tài dựa trên quan điểm của chủ nghĩa Mác - Lênin nhằm nghiên cứu vấn đề trong trạng thái vận động biến đổi không ngừng và trong mối quan hệ tổng thể tác động qua lại giữa hiện tượng nghiên cứu với các hiện tượng khác, đồng thời các hiện tượng nghiên cứu luôn được xem xét trong quá trình từ hình thành đến phát triển qua các giai đoạn lịch sử khác nhau. Bên cạnh đó, tôi cũng dựa trên tư tưởng Hồ Chí Minh, quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước trong điều kiện xây dựng kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa để làm sáng tỏ nội dung pháp luật bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất



## **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

### **- Phương pháp phân tích và tổng hợp**

Phân tích là nghiên cứu các tài liệu, lý luận khác nhau bằng cách phân tích chúng thành từng bộ phận để quan tâm sâu sắc về đối tượng. Tổng hợp là liên kết từng mặt, từng bộ phận thông tin đã được phân tích tạo ra một hệ thống lý thuyết mới từ đầu đến cuối và sâu sắc về đối tượng. Phương pháp này được sử dụng trong toàn bộ luận văn.

### **- Phương pháp hệ thống hóa lý thuyết**

Hệ thống hóa lý luận và lý luận pháp luật thành hệ thống trên cơ sở tiếp cận lý thuyết làm rõ một số vấn đề lý luận về pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở Chương 1.

### **- Phương pháp lịch sử**

Là phương pháp nghiên cứu bằng cách đi tìm nguồn gốc phát sinh, quá trình phát triển của pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất qua các thời kỳ khác nhau (giai đoạn trước khi có Luật đất đai năm 2003; giai đoạn Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực và giai đoạn Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay) từ đó có sự phân biệt, so sánh và đưa ra bài học kinh nghiệm từ đó nhìn nhận được những vấn đề khác nhau qua các thời kỳ.

### **- Phương pháp phân tích tổng kết kinh nghiệm**

Qua nghiên cứu và xem xét lại những kết quả đạt được, tồn tại hạn chế trong quá trình áp dụng pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại địa bàn tỉnh Hà Tĩnh để rút ra nguyên nhân và giải pháp hoàn thiện pháp luật.

## **6. Ý nghĩa về lý luận và thực tiễn của Luận văn**

### **6.1. Ý nghĩa lý luận**

- Luận văn góp phần hoàn thiện cơ sở lý luận pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm Khái niệm, đặc điểm và nội dung; Sự phát triển của pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất qua các thời kỳ (giai đoạn Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực và giai đoạn Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay); Những yếu tố tác động đến pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

- Một số giải pháp luận văn nêu ra góp phần hoàn thiện pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

### **6.2. Ý nghĩa thực tiễn:**

Luận văn là tài liệu tham khảo cho các cơ quan xây dựng pháp luật, các cơ sở đào tạo luật và cơ quan thực thi pháp luật.

## **7. Kết cấu của Luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

Chương 2: Thực trạng về pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất và thực tiễn thực hiện tại tỉnh Hà Tĩnh.

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh

## Chương 1

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

### 1.1. Khái quát về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

#### 1.1.1. Khái niệm về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

Bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất là việc bồi thường thiệt hại cho người sử dụng đất do hành vi thu hồi đất theo luật định gây ra, bao gồm: bồi thường thiệt hại về đất, bồi thường thiệt hại về chi phí đầu tư vào đất, bồi thường về tài sản trên đất (cây trồng, vật nuôi, mô mã, tâm linh...)

#### 1.1.2. Đặc điểm bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

Thứ nhất về đối tượng được bồi thường, là những chủ thể sử dụng đất: hộ gia đình, cá nhân, tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam..., khi thỏa mãn các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Thứ hai về cơ sở pháp sinh việc bồi thường chỉ khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế, người sử dụng đất mới được bồi thường.

Thứ ba về phạm vi bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: Hộ gia đình cá nhân bị thu hồi đất không chỉ được bồi thường các thiệt hại vật chất về đất và tài sản mà còn được xem xét giải quyết các vấn đề mang tính xã hội như ổn định đời sống, sản xuất,...

### 1.2. Khái quát pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

#### 1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

##### 1.2.1.1. Khái niệm pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

Pháp luật về “bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất là một chế định cơ bản của pháp luật đất đai. Nó bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình

bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đảm bảo công khai minh bạch, công bằng, dân chủ và đúng pháp luật”<sup>1</sup>

#### *1.2.1.2. Đặc điểm pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất*

Thứ nhất, pháp luật về “bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất chịu sự chi phối của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Thứ hai, pháp luật về “bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có các quy định về nội dung và các quy định về hình thức”.

Thứ ba, “pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thuộc lĩnh vực pháp luật công. Nó bao gồm các quy định điều chỉnh mối quan hệ phát sinh chủ yếu giữa Nhà nước với người bị thu hồi đất trong việc giải quyết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

#### *1.2.2. Nội dung của pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất*

*\* Nguyên tắc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất*

+ Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định thì được bồi thường.

+ 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

*\* Mức bồi thường khi thu hồi đất*

Khoản 1 điều 122 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Việc định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc sau đây: a) Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá; b) Theo thời hạn sử dụng đất; c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất; d) Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau”.

*\* Chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất*

---

<sup>1</sup> Trần Trọng Nhân (2020), *Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật đất đai từ thực tiễn quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Hà Nội.

Căn cứ Điều 76, 77 và 83 Luật Đất đai, chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm: Khoản bồi thường về đất; Khoản 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; Khoản hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; Khoản hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; Khoản hỗ trợ tái định cư; Các khoản hỗ trợ khác, khoản bồi thường cây cối, vật nuôi, hoa màu, vật công trình kiến trúc,...

*\* Điều kiện được nhận bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này.

+ 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 và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

**1.2.3. Quá trình phát triển của pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất qua các thời kỳ.**

*1.2.3.1. Giai đoạn trước khi luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực*

Sau cuộc cách mạng tháng Tám năm 1945 thành công, lần đầu tiên nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa ban hành Hiến pháp năm 1946. Đến năm 1953 Nhà nước ta thực hiện cuộc cải cách ruộng đất và Luật cải cách ruộng đất được ban hành.

Ngày 14/4/1959 Thủ tướng Chính phủ ban hành Nghị định số 151-TTg quy định về thể lệ tạm thời trưng dụng ruộng đất, là văn bản pháp quy đầu tiên liên quan đến việc bồi thường và tái định cư ở Việt Nam, sau đó Ủy ban kế hoạch Nhà nước và Bộ nội vụ ban hành Thông tư liên bộ số 1424/TTg của Chính phủ quy định thể lệ tạm thời về trưng dụng ruộng đất để làm địa điểm xây dựng các công trình kiến thiết cơ bản với nguyên tắc phải đảm bảo kịp thời và diện tích đủ cần thiết cho công trình xây dựng kiến thiết cơ bản, đồng thời chiếu cố đúng mức quyền lợi và đời sống của người có ruộng đất.

Hiến pháp năm 1980 quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, chính vì vậy việc thực hiện bồi thường về đất không được thực hiện mà chỉ thực hiện bồi thường những tài sản có trên đất hoặc những thiệt hại do việc thu hồi gây nên.

Luật đất đai năm 1988 ban hành quy định về việc bồi thường cũng cơ bản dựa trên những điều quy định tại Hiến pháp năm 1980.

Ngày 31/5/1990 Hội đồng Bộ trưởng ban hành quyết định số 186/HĐBT về việc đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất rừng khi bị chuyển mục đích sử dụng vào mục đích khác thì phải bồi thường.

Luật đất đai 1993 được ban hành, Nhà nước đã ban hành rất nhiều các văn bản dưới luật như Nghị định, Thông tư và các văn bản pháp quy khác về quản lý đất đai nhằm cụ thể hoá các điều luật để thực hiện các văn bản đó, bao gồm:

+ Nghị định 90/CP ngày 17/9/1994 quy định cụ thể các chính sách và phân biệt chủ thể sử dụng đất, cơ sở pháp lý để xem xét tính hợp pháp của thửa đất để lập kế hoạch bồi thường GPMB theo quy định khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Nghị định 87/CP ngày 17/8/1994 ban hành khung giá các loại đất; Thông tư Liên bộ số 94/TTLB ngày 14/11/1994 của Liên bộ Tài chính - Xây dựng - Tổng cục Địa chính - Ban vật giá Chính phủ hướng dẫn thi hành Nghị định 87/CP; Nghị định 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998, thay thế Nghị định 90/CP nói trên và quy định rõ phạm vi áp dụng, đối tượng phải bồi thường, đối tượng được bồi thường, phạm vi bồi thường, đặc biệt người có đất bị thu hồi có quyền được lựa chọn một trong ba phương án bồi thường bằng đất, bằng tiền hoặc bằng đất và bằng tiền.

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001 quy định cụ thể hơn về việc bồi thường thiệt hại và giải phóng mặt bằng, cụ thể: Trong trường hợp cần thiết, Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì người bị thu hồi đất được bồi thường hoặc hỗ trợ. Việc bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

#### *1.2.3.2. Giai đoạn luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực:*

Luật Đất đai năm 2003 được Quốc hội khóa XI thông qua tại kỳ họp thứ 4 ngày 26 tháng 11 năm 2003 (sau đây gọi là Luật Đất đai năm 2003) và một số văn bản hướng dẫn thi hành đã góp phần từng bước được hoàn thiện pháp luật

Việt Nam về Đất đai, góp phần ổn định chính trị – xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế.

Nghị định 197/2004/NĐ-CP là văn bản quy phạm về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phần nào đáp ứng được lợi ích của người bị thu hồi đất. Tuy nhiên, để giải quyết một số vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần cụ thể hoá và bổ sung một số điều thuộc Nghị định góp phần hoàn thiện chính sách khi Nhà nước thu hồi đất, đẩy nhanh tiến độ GPMB và ổn định đời sống của người bị thu hồi đất, Bộ Tài chính đã ban hành các Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 17/12/2004 và số 69/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 116/2004/TT-BTC. Chỉ thị số 11/2006/CT-CP ngày 27 tháng 3 năm 2006 của Chính phủ về giải pháp hỗ trợ dạy nghề và việc làm cho lao động vùng chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp.

#### *1.2.3.3. Giai đoạn luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay*

Luật Đất đai 2013 thể chế hóa cơ chế, chính sách bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại thông qua các quy định chi tiết đối với từng loại đất, gồm: đất nông nghiệp, đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở và theo từng loại đối tượng sử dụng đất (từ Điều 77 đến Điều 81 của Luật Đất đai 2013). Trong đó, theo quy định của Luật Đất đai 2013 việc xác định mức bồi thường cho người có đất thu hồi đối với đất sử dụng có thời hạn không chỉ căn cứ loại đất, đối tượng sử dụng đất mà còn phải căn cứ thời hạn sử dụng đất còn lại của người sử dụng đất đối với đất đó, trừ trường hợp đất nông nghiệp có nguồn gốc do Nhà nước giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Quy định cụ thể về bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (Điều 76 Luật Đất đai 2013), cho một số trường hợp không được bồi thường về đất.

### **1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất**

#### *1.3.1. Yếu tố chính sách, pháp luật*

Chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng quy định cụ thể thủ tục, mức và đối tượng được bồi thường, hỗ trợ, cách xác định tiền bồi thường, hỗ trợ. Do vậy, khi chính sách, pháp luật đúng, phù hợp, đáp ứng được yêu cầu chính đáng của đối tượng có đất bị thu hồi thì được người dân ủng hộ và chấp

hành nghiêm chỉnh, việc bồi thường, hỗ trợ diễn ra nhanh chóng, thuận lợi và bàn giao đất, thu hồi đất diễn ra đúng tiến độ và ngược lại.

### ***1.3.2. Yếu tố quy hoạch sử dụng đất***

Nội dung quy hoạch sử dụng đất bao quát các biện pháp để xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong từng thời kỳ quy hoạch, xác định diện tích các loại đất phân bổ cho các nhu cầu khác nhau về quốc phòng, an ninh, nhu cầu phát triển kinh tế – xã hội, nhu cầu sử dụng đất phục vụ đầu tư trong nước và nước ngoài.

### ***1.3.3. Yếu tố nhận thức, tâm lý***

Nhận thức tâm lý về pháp luật bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất có thể hiểu là nhận thức, năng lực của cán bộ- người trực tiếp thực hiện nhiệm vụ thu hồi đất và nhận thức tâm lý của người dân có đất bị thu hồi. Cán bộ- người trực tiếp thực hiện nhiệm vụ thu hồi đất có nhận thức đúng đắn, năng lực tốt có thể áp dụng đúng chính sách của Nhà nước, kết hợp điều kiện nhận thức thực tế của người dân có đất bị thu hồi tại địa bàn và dự án tốt thì việc tổ chức thực hiện (trình tự, thủ tục, cơ cấu nhân sự, phương pháp làm việc...) được tiến hành một cách hợp lý và khoa học sẽ mang lại kết quả cao, đảm bảo lợi ích các bên.

### ***1.3.4. Yếu tố giá đất và định giá đất***

Căn cứ vào phương pháp định giá đất được quy định tại Nghị định 44/2015/NĐ-CP để định giá đất cụ thể bằng 5 phương pháp định giá đất theo mục đích sử dụng đất khác nhau. Đặc biệt đối với đất ở dùng phương pháp so sánh trực tiếp để định giá, trong khi khác biệt lớn về giá trị đất giữa khu vực đô thị và nông thôn, giữa các vùng đô thị khác nhau và thậm chí giữa những vùng ven đô khác nhau trong cùng một đô thị.



## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH HÀ TĨNH

## 2.1. Thực trạng pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

### 2.1.1. Các quy định pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

#### 2.1.1.1. Quy định pháp luật về nguyên tắc bồi thường

Các điều 61, 62, 64, 65 Luật Đất đai năm 2013 quy định rõ những trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; do vi phạm pháp luật đất đai; do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

#### 2.1.1.2. Quy định pháp luật về điều kiện được bồi thường về đất

Theo quy định tại điều 75 Luật đất đai năm 2013, các đối tượng cụ thể nếu đáp ứng những điều kiện nhất định sẽ được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế- xã hội.

#### 2.1.1.3. Quy định pháp luật về đối tượng được Nhà nước bồi thường về đất

Hộ gia đình, cá nhân tổ chức nếu đáp ứng các điều kiện để được bồi thường và tùy theo những điều kiện nhất định thì khi Nhà nước thu hồi đất.

#### 2.1.1.4. Quy định pháp luật về bồi thường tài sản

Pháp luật đất đai luôn được sửa đổi, bổ sung về giá đất tính bồi thường theo hướng ngày càng sát với thực tiễn, các quy định về giá đất luôn luôn được sửa đổi, điều chỉnh và ngày càng hoàn thiện hơn

#### 2.1.1.5. Quy định pháp luật về giá đất tính bồi thường.

Pháp luật đất đai luôn được sửa đổi, bổ sung về giá đất tính bồi thường theo hướng ngày càng sát với thực tiễn, các quy định về giá đất luôn luôn được sửa đổi, điều chỉnh và ngày càng hoàn thiện hơn.

#### *2.1.1.6. Quy định pháp luật về chế độ bồi thường hỗ trợ*

Người sử dụng đất khi nhà nước thu hồi đất ở để phục vụ mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng sẽ được bồi thường khi đáp ứng được các điều kiện quy định tại Điều 75 Luật Đất đai.

#### ***2.1.2. Một số bất cập trong các quy định pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất***

##### *2.1.2.1. Quy định về giá đất để tính bồi thường thiệt hại chưa phù hợp*

Mặc dù, Luật đất đai năm 2003 quy định các nguyên tắc cơ bản để UBND cấp tỉnh xác định giá đất cho phù hợp: “Giá đất do Nhà nước quy định phải sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp”; tuy nhiên quy định này chưa phù hợp vì giá đất do UBND cấp tỉnh quy định thường thấp hơn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường, có trường hợp tỉ lệ chênh lệch này khá cao. Vì thế, dẫn đến việc người bị thu hồi đất không đồng ý với phương án bồi thường do Hội đồng đền bù đưa ra, không tự nguyện thực hiện quyết định thu hồi đất.

##### *2.1.2.2. Quy định về chính sách thực hiện bồi thường chưa thỏa đáng.*

Công tác bồi thường thiệt hại là công tác hết sức phức tạp không thể giải quyết nhanh gọn vì nó đụng chạm tới nhiều quyền lợi của dân. Sự chậm trễ về tiến độ thực hiện các dự án phần nào có nguyên nhân ở khâu chuẩn bị, hầu hết chủ đầu tư thường chỉ quan tâm đến việc xây dựng dự án cho công trình, việc xây dựng phương án bồi thường thường làm sau và chỉ thực hiện khi dự án chuẩn bị bước vào giai đoạn thi công, mà vấn đề này có thể nói rất nhạy cảm, liên quan đến nhiều yếu tố như: con người, tiền đền bù, đất tái định cư, chính sách khác... Chính vì các quy định này còn chưa phù hợp mà khi gặp phải một sự cố, một ách tắc ở giai đoạn giải phóng mặt bằng sẽ kéo theo sự chậm trễ ở các hạng mục tiếp theo.

### *2.1.2.3. Quy định về bố trí tái định cư chưa phù hợp thực tế*

Đối với trường hợp thu hồi đất ở thì trước khi thu hồi đất UBND cấp tỉnh phải xây dựng khu tái định cư đối với người có đất bị thu hồi. Quy định này chưa thực sự phù hợp với thực tế vì thất hầu hết các địa phương đều không có sẵn nguồn nhà đất để phục vụ tái định cư.

## **2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh**

### ***2.2.1. Một số đặc điểm về điều kiện kinh tế - xã hội của tỉnh Hà Tĩnh và tác động của chúng đối với bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.***

#### *2.2.1.1. Đặc điểm về điều kiện tự nhiên:*

Bao gồm các yếu tố về vị trí địa lý, giao thông, khí hậu, nhìn chung các yếu tố tự nhiên của tỉnh Hà Tĩnh khá thuận lợi để thực hiện công tác bồi thường, thu hồi đất.

#### *2.2.1.2. Đặc điểm về điều kiện xã hội*

Bao gồm các yếu tố dân số lao động, đời sống dân cư, kinh tế. Tại địa phương tỉnh Hà Tĩnh, dân số đông, kinh tế tương đối phát triển đồng đều giữa các huyện, xã nên dễ dàng đồng bộ và có thể tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng hàng loạt theo đúng quy định của pháp luật.

### ***2.2.2. Tình hình thực hiện pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh***

#### *2.2.2.1. Tình hình xây dựng, ban hành văn bản pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh:*

Ngoài các quy định chung về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất, tỉnh Hà Tĩnh cũng quy định riêng về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm: Quyết định số 75/2014/QĐ-UBND ngày 03/11/2014 của UBND tỉnh Hà Tĩnh (được sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 34/2018/QĐ-UBND ngày 02/11/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh) quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 30/2016/QĐ-UBND ngày 4/7/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 9/2/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định Bộ đơn giá bồi thường các loại nhà cửa, vật kiến trúc, mồ mả, tàu thuyền, máy móc thiết bị, nông cụ, ngư cụ, cây cối, hoa màu và nuôi trồng

thủy sản” khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được quy định tại Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh).

#### *2.2.2.2. Tình hình chấp hành các quy định pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh*

Những năm qua trong công tác thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh hoàn thành khá tốt và cũng từ đây có thể thấy thực trạng thực hiện pháp luật ở Hà Tĩnh khá tốt. Bên cạnh đó, trong quá trình triển khai thực hiện vẫn còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Một số địa phương vẫn chưa phổ biến tầm quan trọng của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chưa nắm hết được các quy định pháp luật thậm chí còn hiểu sai các chế độ, chính sách bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất dẫn đến đôi lúc còn chậm trễ, kém hiệu quả.

#### *2.2.2.3. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh*

Tại địa phương, UBND tỉnh Hà Tĩnh đã ban hành: “Quy trình giải quyết khiếu nại hành chính trong bồi thường hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất”, với một số điểm cụ thể hơn. Theo đó, thực tiễn ở Hà Tĩnh rất quan tâm đến giải quyết khiếu nại tố cáo của người dân về vấn đề bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

#### *2.2.3. Những hạn chế, bất cập thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh*

- Pháp luật về bộ đơn giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại Quyết định 06/2022/QĐ-UBND tỉnh Hà Tĩnh ban hành còn thấp so với giá trị thực tế gây nhiều khó khăn trong công tác đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng;

- Các quy định gắn với công tác tuyên truyền, quán triệt các chủ trương của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước về công tác tái định cư, giải phóng mặt bằng cho cán bộ, đảng viên và nhân dân ở một số địa phương chưa thường xuyên, thiếu đồng bộ, kịp thời;

- Pháp luật về trách nhiệm của cán bộ, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất còn mờ nhạt, chưa xác định trách nhiệm hành chính, hình sự trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

- Các quy định về công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát chưa chặt chẽ, chưa bám sát thực tế tình hình của từng huyện khác nhau.

- Pháp luật về bố trí xuất tái định cư ở nhiều địa phương chưa hoàn thiện, một số quyết định bố trí tái định cư không đảm bảo quy mô và điều kiện hạ tầng thiết yếu như giao thông, điện, nước.v.v....

- Việc quy định về quỹ đất công ích tại các địa phương khi thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ về đất còn nhiều bất cập.

- Do pháp luật về xác định nguồn gốc đất đai chưa rõ ràng, nên trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn,

### **2.3. Nguyên nhân của những hạn chế, bất cập thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh**

#### ***2.3.1. Nguyên nhân chủ quan***

- Nhận thức về vai trò của công tác tuyên truyền, vận động nhân dân ở một số cấp uỷ, chính quyền địa phương chưa đầy đủ.

- Kinh phí, nhân lực đầu tư cho công tác lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân còn hạn chế.

- Việc kiểm tra, đôn đốc, giám sát ở một số ngành, địa phương liên quan còn hạn chế.

- Công tác phối hợp giữa các cấp, các ngành, các chủ đầu tư dự án với chính quyền địa phương có lúc, có nơi chưa được thực hiện tốt.

#### ***2.3.2. Nguyên nhân khách quan***

- Cơ chế chính sách quy định về bồi thường, giải phóng mặt bằng thường xuyên thay đổi, một số dự án nằm ngoài quy hoạch khu kinh tế, khu, cụm công nghiệp phải tự thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng nên có tình trạng chênh lệch giá bồi thường trong cùng một khu vực vừa có dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vừa có dự án chủ doanh nghiệp tự thỏa thuận với dân.

- Khối lượng công việc lớn tuy nhiên nguồn lực và thời gian bố trí thực hiện chưa tương xứng.

- Hồ sơ quản lý đất đai chưa thiết lập đồng bộ, thiếu chặt chẽ.

- Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2012 chưa hoàn thành nên việc xác định loại đất, nguồn gốc sử dụng đất gặp nhiều khó khăn.

### Chương 3

## **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI TỈNH HÀ TĨNH**

### **3.1. Định hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất**

#### ***3.1.1. Việc hoàn thiện các quy định của pháp luật bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất phải thống nhất, tạo điều kiện thuận lợi cho các địa phương thực hiện việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất***

Đối mặt với nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng đầy khó khăn, các cấp Đảng và chính quyền Trung ương tập trung chỉ đạo, lãnh đạo công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn cả nước, nhất là các dự án trọng điểm. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các tỉnh hoàn thành công tác lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy định của pháp luật. Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã góp phần đảm bảo tính thống nhất trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo cơ sở pháp lý quan trọng cho công tác thu hồi đất, giao đất... tạo điều kiện thuận lợi cho việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Trung ương Đảng cũng thường xuyên chỉ đạo công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định, đặc biệt là công tác tuyên truyền, vận động, niêm yết công khai, truy xuất hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương, thời điểm sử dụng đất, thời điểm hình thành tài sản trên đất của người sử dụng đất.

#### ***3.1.2. Việc hoàn thiện các quy định của pháp luật bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất phải phù hợp, đồng bộ các quy định pháp luật hiện hành***

- Thứ nhất, bổ sung thêm quy định hướng dẫn làm rõ trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng với các dự án “chính trang đô thị, khu dân cư nông thôn mới” thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Thứ hai, trong cơ chế xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho người sử dụng đất cần xem xét chỉnh sửa và bổ sung các vấn đề: Quy định trách

nhiệm bắt buộc về việc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất trong quá trình xác định giá đất cụ thể; Thành phần của Hội đồng thẩm định giá đất xem xét thay thế vai trò của Chủ tịch hội đồng là một chủ thể khác thay vì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định hiện hành; Trong trình tự xác định giá đất cụ thể áp dụng cho trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bổ sung thêm hướng dẫn riêng về thủ tục lấy ý kiến từ phía những người sử dụng đất trực tiếp bị ảnh hưởng.

- Thứ ba, bổ sung thêm hướng dẫn về căn cứ xác định giá đất cụ thể trong trường hợp sử dụng để tính tiền bồi thường cho người sử dụng đất theo hướng “dựa trên mức giá trung bình của hai loại giá đất trước và sau khi bị thu hồi đất”.

- Thứ tư, bổ sung quy định liên quan đến vấn đề điều chỉnh giá đất cụ thể với các nội dung: (i) Các trường hợp điều chỉnh; (ii) Chủ thể có thẩm quyền điều chỉnh; (iii) Trình tự, thủ tục điều chỉnh và (iv) Áp dụng giá đất cụ thể sau khi điều chỉnh.

- Thứ năm, điều chỉnh lại mức hỗ trợ theo hướng tăng lên so với quy định hiện nay.

- Thứ sáu, bổ sung nguyên tắc và điều kiện tái định cư cho người sử dụng đất bị thu hồi đất.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất**

- Cần nghiên cứu, bổ sung nội dung theo quy định tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP về xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với phần giá trị mà người sử dụng đất đã đầu tư làm tăng độ màu mỡ của đất nhưng không có hóa đơn chứng từ chứng minh và việc này thực hiện trong nhiều năm đối với loại đất nông nghiệp để xác định giá trị sử dụng đất của đất nông nghiệp.

- Quan tâm, chú trọng việc xây dựng chính sách pháp luật Chính sách, pháp luật có thực sự đi vào cuộc sống hay không thì bản thân nó phải đáp ứng được các yêu cầu thực tiễn đời sống.

- Cần chú ý đẩy nhanh tiến độ lập hồ sơ, đánh số, cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ quỹ đất hiện có, nhằm tạo thuận lợi trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, cũng như minh bạch quyền lợi kinh tế của người đang sử dụng đất và dễ dàng hơn trong việc xác định hậu quả nếu có các tranh chấp, khiếu kiện xảy ra.

- Hoàn chỉnh và thực hiện có hiệu quả công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Xây dựng khung giá đất cho phù hợp với thực tế, sát giá thị trường. Vấn đề đặt ra cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền là cần nghiên cứu và sửa đổi lại cho phù hợp với thực tế

- Tạo cơ chế công bằng giữa những người có đất phải di chuyển và những người được hưởng lợi từ việc thu hồi đất.

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất tại tỉnh Hà Tĩnh trong thời gian tới**

- Tiến hành rà soát lại tất cả các văn bản pháp luật có liên quan.

- Bảo đảm sự đồng bộ của việc tổ chức thực hiện pháp luật.

- Xây dựng kế hoạch triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng chi tiết, cụ thể và thực hiện đúng kế hoạch đề ra.

- Nâng cao chất lượng công tác đàm phán và giải quyết xung đột.

- Xây dựng hệ thống thông tin phản hồi đầy đủ, chính xác.

- Tăng cường các hoạt động tư vấn pháp luật, trợ giúp pháp lý



## KẾT LUẬN

Thông qua 3 chương của luận văn, tôi đã trình bày một số vấn đề lý luận về pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất qua việc làm rõ các khái niệm, đặc điểm, nội dung; Quy định của pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất qua các thời kỳ; Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. Một trong những điểm “nhân” của luận văn chính là việc thông qua phân tích tình thực tiễn, những điểm “nóng” trong pháp luật về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất và có hồ sơ vụ việc thực tế kèm theo để phân tích, đánh giá được những ưu điểm, hạn chế và vướng mắc khi áp dụng các quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất vào địa phương Hà Tĩnh.



## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### Văn bản pháp luật

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.*
2. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật Đất đai.*
3. Chính phủ (2014), *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất.*
4. Chính phủ (2014), *Nghị định số 47/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.*
5. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai.*
6. UBND tỉnh Hà Tĩnh (2014), *Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 03/11/2014 quy định chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.*
7. UBND tỉnh Hà Tĩnh (2018), *Quyết định số 34/2018/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quy định chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.*
8. UBND tỉnh Hà Tĩnh (2020), *Quyết định số 06/2022/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 về việc ban hành Bộ đơn giá các loại nhà cửa, vật kiến trúc, mô mã, tàu thuyền, máy móc thiết bị, nông cụ, ngư cụ, cây cối, hoa màu, và nuôi trồng thủy hải sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.*

### Tài liệu tham khảo tiếng Việt

1. Cục Thống kê Hà Tĩnh (2016), *Niên giám thống kê tỉnh Hà Tĩnh, Nxb. Thống kê, Hà Nội.*
2. Hoàng Thị Nga (2011). *Pháp luật về thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng ở Việt Nam hiện nay, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội.*

3. Hoàng Thị Nga (2011). *Pháp luật về thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng ở Việt Nam hiện nay*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội.

4. Nguyễn Cảnh Quý (2012). *Một số nội dung của Luật đất đai cần được tiếp tục sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện*. Tạp chí nghiên cứu lập pháp, (15), 22-34.

5. Trịnh Công Minh-Thanh tra tỉnh (2015). *UBND tỉnh ban hành quy trình giải quyết khiếu nại hành chính trong bồi thường hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất thực hiện các công, dự án trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh* (<http://thanhtratinh.hatinh.gov.vn/ubnd-tinh-ban-hanh-quy-trinh-giai-quyet-khieu-nai-hanh-chinh-trong-boi-thuong-ho-tro-tai-dinh-cugiai-phong-mat-bang-khi-nha-nuoc-thu-hoi-dat-thuc-hien-cac-cong-du-an-tren-dia-ban-tinh-ha-tinh-1544773981.html>), truy cập ngày 15/3/2023.

6. Trần Trọng Nhân (2020), *Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật đất đai từ thực tiễn quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Hà Nội.

7. Trần Trọng Nhân (2020), *Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật đất đai từ thực tiễn quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Hà Nội.

8. Trần Trọng Nhân (2020), *Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật đất đai từ thực tiễn quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Hà Nội.

9. Trần Trọng Nhân (2020), *Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật đất đai từ thực tiễn quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Hà Nội.

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh (2022), *Báo cáo về việc tổng hợp kết quả thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (Từ ngày 1/1/2021 đến ngày 31/12/2021)*, Báo cáo chuyên đề (1).

11. Thế Hùng-phòng QLCL (2022), *Hà Tĩnh bàn giao mặt bằng Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025 theo đúng Nghị quyết 18/NQ-CP ngày 11/02/2022 của Chính phủ*(<http://sogvtv.hatinh.gov.vn/ha-tinh-ban-giao-mat-bang-du-an-xay-dung-cong-trinh-duong-bo-cao-toc-bac-nam-phia-dong-giai-doan-20212025-theo-dung-nghi-quyet-18-nq-cp-ngay-11-02-2022-cua-chinh-phu-1670215261.html>), truy cập ngày 24/12/2022.