

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGÔ GIA HỒNG HẠNH

**PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP
ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN, QUA THỰC TIỄN
TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 0107

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. Phạm Thị Hồng Nhung**

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

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài:	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài:	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	4
5. Phương luận và phương pháp nghiên cứu	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn.....	5
7. Kết cấu của luận văn.....	5
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	6
1.1. Cơ sở lý luận về thu hồi đất nông nghiệp	6
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của đất nông nghiệp để thực hiện các dự án	6
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án	6
1.1.3. Bồi thường và hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án	7
1.1.4. Cơ sở của việc Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án	7
1.1.5. Ý nghĩa của việc Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án	7
1.2. Những vấn đề lý luận về pháp luật điều chỉnh đối với hoạt động thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án.....	8
1.2.1. Chế độ sở hữu đất đai và sự ảnh hưởng đối với chế định thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án	8
1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ..	8
1.2.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án	9
Tiểu kết Chương 1	11
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN Ở TỈNH QUẢNG BÌNH	12
2.1 Thực trạng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án	12

2.1.1. Các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp	12
2.1.2. Các quy định về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án... 13	
2.1.3. Các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án..... 14	
2.1.4. Các quy định về bồi thường và hỗ trợ người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án	14
2.1.5. Các quy định về hỗ trợ người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ở tỉnh Quảng Bình.	15
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án tại tỉnh Quảng Bình.....	16
Tiểu kết Chương 2.....	16
CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN Ở TỈNH QUẢNG BÌNH	18
3.1. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án	18
3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật để thực hiện các dự án	18
Tiểu kết Chương 3.....	19
KẾT LUẬN	21
DANH MỤC THAM KHẢO	

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài:

Quảng Bình hiện nay có trên 900.000 dân và hơn 70% trong số đó sống bằng nghề nông nghiệp. Đất đai được coi là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng và không thể thay thế được trong sản xuất nông nghiệp, đảm bảo nguồn thu nhập và tạo ra sản phẩm hàng hoá thiết yếu. Tuy nhiên, quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa tất yếu sẽ dẫn đến quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng một bộ phận diện tích đất nông nghiệp sang phục vụ quá trình phát triển kinh tế - xã hội và đô thị. Để thực hiện quá trình chuyển hóa này, Nhà nước phải tiến hành thu hồi đất nông nghiệp của người dân. Việc thu hồi đất không chỉ liên quan đến lợi ích thiết thực của người bị thu hồi đất mà còn đụng chạm đến lợi ích của nhà đầu tư, của xã hội và cả Nhà nước. Đây là nhiệm vụ khó khăn và phức tạp vì nó trực tiếp ảnh hưởng đến cuộc sống của người nông dân và đồng thời cũng ảnh hưởng đến quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa theo chủ trương của Đảng và Nhà nước.

Luật Đất đai (LDD) năm 2013 đã sửa đổi, bổ sung, khắc phục được nhiều điểm hạn chế của LDD năm 2003. Tuy nhiên, sau một khoản thời gian thi hành thì LDD năm 2013 cũng đã bộc lộ những hạn chế, bất cập nhất định. Việc thu hồi đất cũng phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp dẫn đến khiếu kiện kéo dài, phức tạp. Những trường hợp bất đồng giữa các bên về việc thu hồi đất sẽ dẫn đến việc người bị thu hồi đất khiếu kiện là việc hiển nhiên. Nhận thức sâu sắc về vấn đề này, Đảng và Nhà nước đã ban hành nhiều Nghị quyết, chính sách và pháp luật về thu hồi đất, trong đó quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, các mức bồi thường, tài sản và các chính sách hỗ trợ, tái định cư nhằm đảm bảo quyền lợi của người bị thu hồi đất, nhưng quá trình thực hiện vẫn nảy sinh nhiều vấn đề bất cập, hạn chế, thiếu sót, chưa đồng bộ.

Có thể khẳng định LDD năm 2013 vẫn còn bộc lộ nhiều bất cập và chưa phát huy được vai trò quan trọng trong việc bảo đảm quyền lợi chính đáng của người có đất nông nghiệp bị thu hồi, chưa giải quyết được bài toán đảm bảo sự hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất nông nghiệp bị thu hồi, chưa “hạ nhiệt” các khiếu kiện, vấn đề công khai, minh bạch, dân chủ chưa thực sự được phát huy, vẫn còn lạm quyền trong quá trình thu hồi đất nông nghiệp và chưa phát huy hết tác dụng tích cực trong việc bảo đảm sử dụng nguồn lực đất đai và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội.

Do vậy, việc nghiên cứu và đánh giá một cách khách quan các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án phát triển việc làm hết sức cần thiết về mặt lý luận cũng như thực tiễn áp dụng. Đồng thời, thông qua đó kiến nghị sửa đổi, bổ sung những quy định chưa phù hợp của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội nhằm hoàn thiện các quy định của LDD về thu hồi đất cũng như nâng cao chất lượng đời sống của nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp. Với lý do đó, nghiên cứu sinh chọn đề tài: “Pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án, qua thực tiễn áp dụng ở tỉnh Quảng Bình” để làm luận văn thạc sĩ chuyên ngành Luật kinh tế.

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

Đến nay đã có một số công trình nghiên cứu mang tính chất chung như:

Đỗ Thị Nâng, năm 2008, Nghiên cứu sinh kế của hộ nông dân sau thu hồi đất nông nghiệp tại thôn Thọ Đa, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội

Nguyễn Văn Đông, năm 2021, Luận án Tiến sĩ Đại học Huế : “ Pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế- xã hội ở Việt Nam.

Nguyễn Đức Cường, năm 2022, Bài viết: “Tác động của đô thị hóa đến thay đổi sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình” được đăng trên tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam.

Tiến sĩ Nguyễn Đắc Nhân, năm 2021 , Đề tài “Nghiên cứu, đề xuất các tiêu chí, điều kiện thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”.

Các công trình nghiên cứu này tập trung Luận án làm rõ cơ sở lý luận pháp luật và thực tiễn liên quan đến thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án. Do vậy, đề tài luận văn kế thừa một số nội dung cơ bản việc nghiên cứu đánh giá một cách khách quan các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án là việc làm hết sức cần thiết về mặt lý luận cũng như thực tiễn áp dụng.

3.Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1 Mục đích

Mục đích Luận văn nhằm làm rõ cơ sở lý luận pháp luật và thực tiễn về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án; phân tích thực trạng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án nhằm phát hiện những tồn tại, bất cập; trên cơ sở đó, luận án đề xuất những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án và nâng cao hiệu quả thực thi ở nước ta nói chung và ở tỉnh Quảng Bình nói chung.

3.2.Nhiệm vụ nghiên cứu:

Để thực hiện được mục tiêu nêu trên, nhiệm vụ nghiên cứu của luận văn là:

Một là, hệ thống hóa và làm sâu sắc hơn một số vấn đề lý luận, lý luận pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và quyền tài sản của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất; khái niệm, đặc điểm, mục đích, ý nghĩa, cơ sở của việc nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án; cơ cấu điều chỉnh của

pháp luật và các yếu tố tác động đến việc nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án.

Hai là, phân tích, đánh giá pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ở tỉnh Quảng Bình.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước của Nhà nước ta; trong đó có nội dung liên quan đến thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về nội dung : Pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật thu hồi đất nông nghiệp ,các trường hợp thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án; các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy định về nội dung, thẩm quyền trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án; quy định về bồi thường và hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án.

Phạm vi về không gian : Tỉnh Quảng Bình

Phạm vi về thời gian: Luận văn giới hạn nghiên cứu pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án từ năm 2017 đặt trong mối liên hệ, so sánh với LDD năm 2013 và các văn bản pháp luật khác có liên quan đến năm 2022.

5. Phương luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương luận nghiên cứu

Trong quá trình làm luận văn, tác giả sử dụng các phương pháp nghiên cứu cơ bản sau đây: Phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lê nin trong việc nghiên cứu nguồn gốc, bản chất của sự vật, hiện tượng; nghiên cứu quá trình hình thành và phát triển của sự vật, hiện tượng đặt trong mối quan hệ tương tác với các sự vật, hiện tượng khác.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Trong quá trình viết luận văn một số phương pháp nghiên cứu được áp dụng như sau: Phương pháp phân tích và tổng hợp, Phương pháp thống hóa lý thuyết, Phương pháp so sánh luật, Phương pháp nghiên cứu điển hình.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn

Về phương diện lý luận, luận văn là công trình nghiên cứu lý luận có tính chuyên sâu về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ở tỉnh Quảng Bình, trong đó tập trung vào việc làm rõ những vấn đề về căn cứ để thu hồi đất nông nghiệp, trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp; các hậu quả về kinh tế và pháp lý của việc thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án.

Về phương diện thực tiễn, luận văn là công trình đánh giá thực trạng pháp luật ở tỉnh Quảng Bình về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án và thực tiễn thực hiện các quy định này cùng với những tác động của nó đối với nền kinh tế - xã hội. Đồng thời, luận văn cũng chỉ ra những điểm hạn chế, bất cập của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án trong thời gian qua.

Luận văn có thể sử dụng làm tài liệu tham khảo cho công tác nghiên cứu giảng dạy, học tập trong các Trường Đại học chuyên luật và không chuyên luật, hệ thống các trường chính trị, cho những người trực tiếp làm công tác thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài lời danh mục mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được bố cục với 03 chương cụ thể như sau:

Chương 1. Những vấn đề lý luận pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án.

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ở tỉnh Quảng Bình.

Chương 3. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ở tỉnh Quảng Bình.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

1.1. Cơ sở lý luận về thu hồi đất nông nghiệp

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

a. Khái niệm đất nông nghiệp

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quan trọng đối với đời sống của con người cũng như toàn xã hội. Đất đai không những là địa bàn sinh sống của con người mà còn là tư liệu sản xuất đặc biệt. Đất đai là nơi để xây dựng nhà cửa, là nơi để tạo ra của cải vật chất phục vụ cho đời sống của con người cũng như nuôi sống toàn xã hội.

Theo quy định LĐĐ năm 2003 có thể hiểu nhóm đất nông nghiệp là tổng thể các loại đất có đặc tính sử dụng giống nhau, với tư cách là tư liệu sản xuất chủ yếu phục vụ cho mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, trồng rừng, khoanh nuôi tu bổ bảo vệ rừng, nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp.

Việc nghiên cứu khái niệm đất nông nghiệp có ý nghĩa quan trọng trong việc giúp các cơ quan Nhà nước xây dựng chế độ chính sách, phân loại, xác định cách thức cũng như mức bồi thường, hỗ trợ cho phù hợp đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất nông nghiệp bị thu hồi.

1.1.2 Khái niệm và đặc điểm của thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

Khi Nhà nước thu hồi đất nói chung và đất nông nghiệp nói riêng mà không phải do vi phạm các quy định của pháp LĐĐ thì phải bồi thường. Đặc biệt trong trường hợp thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án thì đương nhiên Nhà nước phải bồi thường vì trong trường hợp này việc thu hồi đất không do lỗi của người sử dụng đất, hơn nữa khi bị thu hồi đất, người sử dụng đất phải chịu những thiệt hại, thậm chí ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống hiện tại. Vì vậy, việc Nhà nước bồi thường khi thu hồi

đất nông nghiệp của người sử dụng là việc làm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và phù hợp với thực tiễn cuộc sống.

1.1.3. Bồi thường và hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

Khi Nhà nước thu hồi đất nói chung và đất nông nghiệp nói riêng mà không phải do vi phạm các quy định của pháp LDD thì phải bồi thường. Đặc biệt trong trường hợp thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án thì đương nhiên Nhà nước phải bồi thường vì trong trường hợp này việc thu hồi đất không do lỗi của người sử dụng đất, hơn nữa khi bị thu hồi đất, người sử dụng đất phải chịu những thiệt hại, thậm chí ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống hiện tại.

1.1.4. Cơ sở của việc Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

1.1.4.1. Cơ sở pháp lý

Điều 4 LDD năm 2013 khẳng định quan điểm: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý . LDD năm 2013 đã tiếp tục hoàn thiện căn cứ thu hồi đất theo hướng cụ thể hơn.

1.1.4.2. Cơ sở thực tiễn

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá của dân tộc ta, là hiện thân của chủ quyền, của lãnh thổ quốc gia, là tư liệu sản xuất không gì có thể thay thế được trong sản xuất nông nghiệp, là nguồn nội lực để phát triển đất nước.

Việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội là vấn đề có tính tất yếu khách quan và cần thiết bởi các lý do sau đây:

Thứ nhất, thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện dự án nhằm hiện thực hóa mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Thứ hai, nước ta với xuất phát điểm là nước nông nghiệp nghèo nàn và lạc hậu.

Thứ ba, quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ cùng với sự tăng trưởng nhanh của nền kinh tế.

Thứ tư, thu hồi đất nông nghiệp nhằm đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu về đất cho các hoạt động đầu tư.

1.1.5. Ý nghĩa của việc Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

1.1.5.1. Về phương diện chính trị

Các chế độ, chính sách, pháp luật về đất đai tác động rất lớn đến đời sống chính trị - xã hội. Chính sách, pháp luật đúng đắn, phù hợp với thực tiễn cũng như nguyện vọng của đại đa số người dân trong xã hội thì nó sẽ góp phần ổn định chính trị, tạo động lực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Vì vậy, giải quyết tốt việc bồi thường, hỗ trợ là thực hiện tốt chính sách an dân để phát triển kinh tế - xã hội, góp phần vào việc duy trì sự ổn định về chính trị, xây dựng đất nước ta ngày càng giàu mạnh.

1.1.5.2. Về phương diện kinh tế - xã hội

Thực tiễn cho thấy thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án luôn là công việc khó khăn, phức tạp.

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...

1.2. Những vấn đề lý luận về pháp luật điều chỉnh đối với hoạt động thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

1.2.1. Chế độ sở hữu đất đai và sự ảnh hưởng đối với chế định thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

Điều 53 Hiến pháp năm 2013 quy định: “Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”. Như vậy, đất đai thuộc sở hữu toàn dân một lần nữa được khẳng định trong văn bản có hiệu lực pháp lý cao nhất đó là Hiến pháp năm 2013.

1.2.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

Thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án có liên quan đến nhiều chế định pháp luật quy định về cơ sở pháp lý để thu hồi đất nông nghiệp, các nội dung đảm bảo thẩm quyền của Nhà nước và quyền lợi của người có đất nông nghiệp bị thu hồi.

1.2.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

1.2.3.1. Quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về xây dựng và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai nói chung và chính sách thu hồi đất nông nghiệp nói riêng.

Quan điểm, đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng là sự định hướng về mặt chính trị cho hoạt động lập pháp, hành pháp và tư pháp của Nhà nước ta. Ngay từ Nghị quyết số 26/NQ-TW ngày 12 tháng 3 năm 2003 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại đã nhấn mạnh:

Thứ nhất, chính sách đất đai phải đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người bị thu hồi đất, trong đó chú trọng đúng mức lợi ích của nhà nước, của xã hội.

Thứ hai, cần thực hiện tổng hợp các biện pháp phát triển ngành nghề, đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp, đổi mới cơ chế sản xuất nông nghiệp và những biện pháp hỗ trợ khác để giải quyết cơ bản việc làm và thu nhập cho người nông dân có đất bị thu hồi để sử dụng vào mục đích công cộng và phát triển kinh tế.

Thứ ba, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng hợp pháp để phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế, Nhà nước phải thực hiện chế độ hỗ trợ phù hợp.

1.2.3.2. Tính thống nhất, đồng bộ và ổn định của hệ thống pháp luật đất đai

Hệ thống pháp luật về đất đai phải mang tính thống nhất, đồng bộ và ổn định là yếu tố quan trọng tác động đến việc thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án.

1.2.3.3. Cơ chế quản lý kinh tế và hội nhập quốc tế

Nhà nước thừa nhận đất đai là một loại hàng hóa đặc biệt và được trao đổi trên thị trường, thừa nhận khung giá đất... đất đai ngày càng trở nên có giá. Từ đây có thể khẳng định, thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án là một quan hệ của thị trường bất động sản. Vì thế, để đảm bảo tính thị trường của quan hệ đất đai, quyền và lợi ích của người bị thu hồi đất nông nghiệp và của các chủ thể có liên quan cần phải được đảm bảo một cách “sòng phẳng”.

1.2.3.4. Công tác quy hoạch sử dụng đất của địa phương

Quy hoạch sử dụng đất đai có ý nghĩa hết sức quan trọng để phát triển kinh tế - xã hội của đất nước cũng như của vùng, địa phương.

Quy hoạch sử dụng đất đai là căn cứ quan trọng của KHSDĐ hàng năm, trên cơ sở đó để thực hiện và vạch ra các kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của vùng hay địa phương.

Quy hoạch sử dụng đất đai sẽ hạn chế được tình trạng sử dụng đất tự phát không theo quy hoạch, gây nên những hậu quả lãng phí về sức người sức của.

Quy hoạch sử dụng đất đai tạo ra sự ổn định về mặt pháp lý cho việc quản lý Nhà nước về đất đai, làm cơ sở cho việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, đầu tư phát triển kinh tế xã hội, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, góp phần bảo đảm an ninh lương thực quốc gia và thực hiện nhiệm vụ công nghiệp hoá hiện đại hoá đất nước.

Quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp và công tác thu hồi đất nông nghiệp, bồi thường, hỗ trợ có tác động qua lại lẫn nhau.

Nếu công tác quy hoạch hiệu quả, chính xác thì sẽ hạn tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và ngược lại.

1.2.3.5. Yếu tố giá đất và công tác định giá

Tại Khoản 19 Điều 3 LDD năm 2013 quy định: “Giá đất là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất” do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất. Giá đất là căn cứ quan trọng để tính giá bồi thường về đất cho người bị thu hồi đất. Giá đất hợp lý đảm bảo cho việc bồi thường được chính xác, thuận lợi và ngược lại.

1.2.3.6. Phong tục, tập quán, trình độ dân trí, lợi ích, đạo đức cán bộ công chức

Tiếp cận đất đai luôn đòi hỏi sự nghiên cứu chuyên sâu về các vấn đề văn hóa, xã hội, vì chính các yếu tố tự nhiên tạo ra sự khác biệt trong đời sống của con người, tạo nên bản sắc riêng của từng dân tộc. Khi Nhà nước thu hồi đất, nhiều trường hợp người nông dân có đất nông nghiệp bị thu hồi phải di chuyển đến nơi ở mới, vùng canh tác mới để lập nghiệp điều này đồng nghĩa với việc thay đổi đặc tính, cách thức canh tác cũng như phương thức sản xuất.

Vì vậy, việc nghiên cứu phong tục, tập quán, văn hóa là yếu tố không thể thiếu để ban hành chính sách hỗ trợ cho phù hợp với từng vùng, từng địa bàn sinh sống, thành phần dân tộc để chuyển đổi nghề nghiệp, học nghề cho phù hợp với người nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp là cần thiết.

Tiểu kết Chương 1

1. Đất nông nghiệp luôn là tư liệu sản xuất quan trọng nhất và không thể thay thế của người nông dân, nó gắn chặt với đời sống của người nông dân và không thể tách rời. Đất nông nghiệp vừa là sản phẩm của tự nhiên, vừa là sản phẩm của lao động. Đất nông nghiệp giữ vai trò quan trọng vào việc ổn định an ninh lương thực của quốc gia. Tuy nhiên, việc thu hồi đất nói chung và đất nông nghiệp nói riêng là vấn đề tất yếu khách quan trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa, phát triển kinh tế của đất nước. Với đặc thù đất đai của nhà nước ta thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý đã chi phối đến quan

hệ quản lý, sử dụng đất nông nghiệp cũng như việc thu hồi đất. Khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án phải điều tiết hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi để vừa giữ vững ổn định chính trị, phát triển kinh tế - xã hội vừa đảm bảo đời sống của người nông dân. Vì vậy, việc thu hồi đất, đất nông nghiệp đã được quy định trong văn bản có hiệu lực pháp lý cao nhất là Hiến pháp năm 2013 cũng như LĐĐ năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Trong chương 1, đã làm rõ nội hàm những khái niệm cơ bản như: Đất nông nghiệp; thu hồi đất nông nghiệp; thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ; bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ; tính tất yếu khách quan và hậu quả của việc thu hồi đất nông nghiệp; các yếu tố tác động, chi phối đến các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ; phân tích chế độ sở hữu đất đai và vấn đề tác động, chi phối của nó đến việc thu hồi đất nông nghiệp; làm rõ cơ cấu điều chỉnh của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án gồm: Căn cứ thu hồi đất nông nghiệp, quy hoạch, KHSDĐ nông nghiệp, thẩm quyền, trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp; bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án .

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN Ở TỈNH QUẢNG BÌNH

2.1 Thực trạng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

2.1.1. Các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

**** Quy định pháp luật về quy hoạch***

a) Theo góc độ pháp lý

Khoản 2 khoản 3 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định*”.

b) Theo cách hiểu thực tế

Đất quy hoạch là diện tích đất thuộc quy hoạch, kế hoạch để thực hiện dự án, đường giao thông, công trình công cộng khác hoặc thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh.

Mặc dù có hai cách hiểu như trên nhưng đất quy hoạch hiện nay chủ yếu được hiểu theo nghĩa thực tế là đất thuộc quy hoạch thực hiện dự án, đường giao thông, công trình công cộng khác hoặc thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh.

*** Thực tiễn áp dụng tại địa phương**

Trong tháng 5/2021, UBND tỉnh Quảng Bình ban hành Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 cho thành phố Đồng Hới, thị xã Ba Đồn và các huyện Tuyên Hóa, Quảng Trạch, Bố Trạch, Quảng Ninh, Lệ Thủy, Minh Hóa...

Như vậy, đến nay Quảng Bình là một trong những tỉnh hoàn thành phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 cho tất cả các cấp huyện, thành phố và thị xã trên địa bàn...

2.1.2. Các quy định về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

*** Quy định của pháp luật**

Theo quy định tại Điều 24 LDD năm 1993, thì thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp được quy định như sau: “Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất nào thì có quyền thu hồi đất đó” và tại Điều 24 LDD năm 2013 quy định về thẩm quyền giao đất để sử dụng vào mục đích nông

ng nghiệp, lâm nghiệp như sau: “UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho các tổ chức; UBND huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất cho các hộ gia đình và cá nhân”. Như vậy, thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc về UBND cấp huyện và UBND cấp tỉnh.

2.1.3. Các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

**** Quy định của pháp luật***

Trình tự, thủ tục thu hồi đất, đất nông nghiệp có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong quá trình thực hiện công tác thu hồi đất.

“Trình tự là thứ tự thực hiện công việc có sắp xếp trước sau”, để thực hiện một công việc nhất định đảm bảo tính thống nhất và hiệu quả. “Thủ tục là những việc phải làm theo một trật tự nhất định để tiến hành một công việc theo tính chất chính thức”.

**** Thực tiễn áp dụng***

Quyết định 09/2021/QĐ-UBND về quy định trình tự, thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai áp dụng cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Điều 8. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Điều 9. Thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất

Điều 10. Thủ tục thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người

Điều 11. Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

2.1.4. Các quy định về bồi thường và hỗ trợ người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án:

**** Quy định của pháp luật***

Thứ nhất, các quy định về nguyên tắc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án.

Thứ hai, các quy định về điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án.

Thứ ba, các quy định bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

Thứ tư, về giá đất nông nghiệp tính bồi thường: Giá đất là giá trị của QSDĐ tính trên một đơn vị diện tích đất.

Thứ năm, bồi thường tài sản trên đất: Xác định giá trị để bồi thường tài sản là cây trồng trên đất, vật nuôi là thủy sản. Tại Điều 90 LĐĐ năm 2013 quy định về việc bồi thường tài sản là cây trồng trên đất, vật nuôi là thủy sản khi thu hồi đất nông nghiệp.

2.1.5. Các quy định về hỗ trợ người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ở tỉnh Quảng Bình.

Ngày 09/9/2014, UBND tỉnh đã phê duyệt Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND về việc ban hành Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Quyết định trên có hiệu lực từ ngày 20/9/2014 và thay thế Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2010 của UBND tỉnh về việc quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình; Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 16/10/2013 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình ban hành kèm theo Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2010 của UBND tỉnh. Các quy định trước đây trái với Quyết định này đều bị bãi bỏ.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án tại tỉnh Quảng Bình.

Qua thực tiễn áp dụng pháp luật thu hồi đất nông nghiệp có những vướng mắc ở địa phương như sau:

Thứ nhất, tăng cường hoạt động tuyên truyền pháp luật và hoạt động giám sát hiện trạng xây dựng thực tế.

Hai là, cần thanh tra, giám sát liên quan đến giá trị chuyển nhượng thực tế khi liên quan đến bất động sản.

Thứ ba, điều chỉnh bảng giá đất tỉnh theo từng năm.

Thứ tư, quy định cụ thể về áp dụng phương pháp định giá đất trong quá trình xác định giá đất cụ thể, thống nhất kết quả tư vấn xác định giá đất cụ thể từ tổ chức tư vấn độc lập.

Thứ năm, hoàn thiện việc ban hành đơn giá bồi thường nhà ở, vật kiến trúc, công trình xây dựng khi nhà nhà nước thu hồi đất.

Để xây dựng đơn giá xây dựng hiệu quả tác giả đề xuất các giải pháp sau đây:

Một là, nâng cao năng lực cho cán bộ trong công tác xây dựng đơn giá. Yếu tố con người là quan trọng nhất của mọi sự thành công.

Hai là, cập nhật biến động các mặt hàng thuộc thị trường vật liệu xây dựng liên tục..

Tiểu kết Chương 2

1. Đất nông nghiệp luôn là tư liệu sản xuất quan trọng nhất, không thể tách rời hay thay thế của người nông dân. Đất nông nghiệp giữ vai trò quan trọng vào việc ổn định an ninh lương thực của quốc gia.

Tuy nhiên, việc thu hồi đất nói chung và đất nông nghiệp nói riêng là vấn đề tất yếu khách quan trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa, phát triển kinh tế của đất nước. Với đặc thù đất đai ở nhà nước ta thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý đã chi phối đến quan hệ quản lý, sử dụng đất nông nghiệp cũng như việc thu hồi đất. Khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

để thực hiện các dự án phải điều tiết hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi để vừa giữ vững ổn định chính trị, phát triển kinh tế - xã hội vừa đảm bảo đời sống của người nông dân.

Vì vậy, việc thu hồi đất, đất nông nghiệp đã được hiến định trong văn bản có hiệu lực pháp lý cao nhất là Hiến pháp năm 2013 cũng như LDD năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Trong chương 2 tác giả cũng đã phân tích các trường hợp nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án; bất cập trong các quy định của pháp luật hiện hành về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án như: Quy hoạch, KHSDD, thẩm quyền, trình tự, thủ tục, bồi thường, hỗ trợ, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

Thông qua việc nghiên cứu các quy định của pháp luật hiện hành về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội, nghiên cứu sinh nhận thấy rằng: Để công tác thu hồi đất nông nghiệp có hiệu quả thì ngay từ khâu lập quy hoạch, KHSDD phải đảm bảo tính khách quan, khoa học, dân chủ và công khai minh bạch cho đến khi triển khai thực hiện việc thu hồi đất phải đúng quy định của pháp luật, đúng mục đích, đúng thẩm quyền cũng như cần dung hòa lợi ích 104 của nhà nước, nhà đầu tư và người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi, đồng thời hạn chế đến mức thấp nhất những bất cập trong các quy định của pháp luật về thu hồi đất nói chung và thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án nói riêng thì công tác thu hồi đất mới thật sự đạt kết quả tốt.

3. Các quy định của LDD năm 2013 và các văn bản có liên quan đến quá trình nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án đã có nhiều thay đổi theo hướng bảo vệ quyền lợi của NSDD, dung hòa được một phần lợi ích của nhà nước, nhà đầu tư và người có đất nông nghiệp bị thu hồi.

Tuy nhiên, vẫn còn một số quy định chồng chéo, chưa rõ ràng, bất cập từ khâu lập quy hoạch, kế hoạch, thẩm quyền thu hồi đất, trình tự thủ tục thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ đào tạo nghề, giá đất, phương pháp xác định giá đất... cho đến việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại.

Đồng thời qua thực tiễn thu hồi đất ở một số địa phương cũng nảy sinh nhiều mâu thuẫn, bất cập và tồn tại cần phải sửa đổi bổ sung cho phù hợp, đảm bảo các quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được thực thi một cách nghiêm túc cùng với việc đảm bảo quyền lợi của người có đất nông nghiệp bị thu hồi.

CHƯƠNG 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN Ở TỈNH QUẢNG BÌNH

3.1. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án

Trong dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) vừa được Chính phủ ban hành lấy ý kiến góp ý của nhân dân, các nội dung liên quan đến thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án đang có những ý kiến khác nhau. Theo học viên, cần điều chỉnh một số Điều như sau: *Điều 78,80,85,87,88,92,98,100,103,104,106,...*

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật để thực hiện các dự án

Nhằm đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất theo học viên cần tập trung thực hiện tốt một số nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu sau:

Một là, thống nhất nhận thức trong cán bộ, đảng viên và nhân dân về quản lý và sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Hai là, hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất đồng bộ với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Ba là, đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai.

Bốn là, đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai;

siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực.

Năm là, tập trung giải quyết cơ bản những hạn chế, khuyết điểm, vướng mắc kéo dài liên quan đến quản lý và sử dụng đất.

Sáu là, tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; các tổ chức chính trị - xã hội và nhân dân trong quản lý và sử dụng đất.

Tiểu kết Chương 3

Trên cơ sở phân tích những tồn tại bất cập trong các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án và qua thực tiễn áp dụng tại các địa phương, học viên đã đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án bao gồm:

1. Đánh giá những ưu điểm của nội dung của LDD năm 2013 và các yêu cầu khi hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án gồm: việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp phải dựa vào quan điểm, đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng về quản lý đất đai; phải đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất nông nghiệp bị thu hồi; phải gắn với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác có liên quan đến LDD; cần tham khảo kinh nghiệm thu hồi đất cũng như các chế định pháp lý của các nước trên thế giới.

2. Đề xuất hoàn thiện các quy định của pháp luật về công tác quy hoạch, KHSDD; thẩm quyền, trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án như: Nâng cao vai trò, trách nhiệm của HĐND các tỉnh trong việc giám sát các quyết định thu hồi đất của UBND cùng cấp; trong việc quy định cụ thể tỉ lệ phần trăm số người bị thu hồi đất tham gia lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp; quy định rõ chức năng, nhiệm vụ và cơ chế phối hợp của Hội đồng bồi thường và hỗ trợ tái định cư với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình thu hồi đất nông nghiệp; xây dựng

cơ chế xác định giá đất bồi thường theo giá thị trường để đảm bảo quyền lợi của người có đất nông nghiệp bị thu hồi.

3. Đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án như: Mở rộng việc áp dụng cơ chế thỏa thuận đối với các dự án thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ; tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật đất đai nói chung và các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án nói riêng; nâng cao năng lực, hiệu quả của Bộ máy quản lý đất đai và cán bộ trực tiếp thực hiện công tác thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát đối với việc thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án ...

KẾT LUẬN

1. Trong quá trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước, việc thu hồi đất nói chung và đất nông nghiệp nói riêng để thực hiện các dự án là vấn đề rất yếu khách quan. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khác nhau mà các quy định của pháp luật đất đai hiện hành và các văn bản pháp luật có liên quan vẫn chưa thực sự phù hợp với thực tiễn, chưa giải quyết được mối quan hệ hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, nhà đầu tư và người có đất nông nghiệp bị thu hồi.

2. Luận văn “Pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình ” đã giải quyết những vấn đề lý luận và thực trạng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án tại địa phương. Luận văn đã làm sáng tỏ những đặc trưng của việc nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, các nhân tố tác động đến quá trình nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, vai trò, ý nghĩa của việc nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án, giải thích các nội dung về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án như: Công tác quy hoạch, KHSDĐ, thẩm quyền, trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp, công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

3. Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có những sửa đổi bổ sung các quy định của pháp luật về thu hồi đất nói chung và thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án nói riêng theo hướng đảm bảo tính công khai, minh bạch, dân chủ, phù hợp với quy hoạch, KHSDĐ... Những thay đổi này góp phần bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất nông nghiệp bị thu hồi, giảm thiểu khiếu kiện, khiếu nại, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương cũng như cả nước.

4. Tuy nhiên, trong quá trình thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án đã nảy sinh nhiều vấn đề bất cập trong công tác quy hoạch, KHSDĐ, thẩm quyền, trình tự, thủ tục thu hồi đất, sự tham gia của người dân vào quy trình thu hồi đất nông nghiệp chưa thiết thực, giá đất bồi thường

chưa phù hợp với thực tế, xác định thiệt hại và bồi thường thiệt hại chưa chính xác, nguyên tắc “đất đổi đất” không khả thi, xây dựng phương án bồi thường và giải quyết quyền lợi bồi thường trong một số trường hợp còn hạn chế, áp dụng quy định của pháp luật về thu hồi đất chưa chính xác, sai thẩm quyền... đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất nông nghiệp bị thu hồi, cản trở phát triển kinh tế - xã hội, chưa phát huy tối đa hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai. Đây chính là những nguyên nhân dẫn đến tình trạng khiếu kiện đông người, kéo dài, vượt cấp ảnh hưởng đến môi trường đầu tư và gây nguy cơ bất ổn xã hội.

5. Trong thời gian tới, các quy định của pháp luật về thu hồi đất nói chung và thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án nói riêng cần được hoàn thiện theo hướng: (1) Căn cứ vào quan điểm, đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng về quản lý đất đai; (2) Phải đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất nông nghiệp bị thu hồi; (3) Hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp phải gắn với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác có liên quan đến LDD; (4) Hoàn thiện các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội cần tham khảo kinh nghiệm thu hồi đất cũng như các chế định pháp lý của các nước trên thế giới.

6. Luận văn cũng đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án như: Hoàn thiện các quy định về công tác quy hoạch, KHSDĐ nông nghiệp; hoàn thiện các quy định về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp; hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp; hoàn thiện cơ chế xác định giá đất nông nghiệp; hoàn thiện các quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp; hoàn thiện các quy định về khiếu nại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Đồng thời, luận văn cũng đề xuất đồng bộ các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện các dự án như: Mở rộng việc áp dụng cơ chế thỏa thuận đối với các dự án thu hồi đất nông nghiệp; tăng

cường công tác tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật đất đai nói chung và các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp nói riêng; nâng cao năng lực, hiệu quả của Bộ máy quản lý đất đai và cán bộ trực tiếp thực hiện công tác thu hồi đất nông nghiệp; đẩy mạnh thực thi dân chủ, công khai, minh bạch quá trình thực hiện thu hồi đất nông nghiệp; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát đối với việc thu hồi đất nông nghiệp; tạo cơ chế để cộng đồng dân cư và người bị thu hồi đất được tham gia trực tiếp vào quá trình thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ.

DANH MỤC THAM KHẢO

1, Đỗ Thị Nâng (2008) Nghiên cứu sinh kế của hộ nông dân sau thu hồi đất nông nghiệp tại thôn Thọ Đa, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội.

2, Nguyễn Văn Đông (2021): “Pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế- xã hội ở Việt Nam. Luận án Tiến sĩ Đại học luật Huế.

3, Nguyễn Đức Cường (2022) Bài viết: “Tác động của đô thị hóa đến thay đổi sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình” được đăng trên tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam.

4, Tiến sĩ Nguyễn Đức Nhân (2021) Đề tài “Nghiên cứu, đề xuất các tiêu chí, điều kiện thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”. Đề tài này nghiên cứu các tiêu chí thu hồi đất ở 6 tỉnh trong cả nước trong đó có Quảng Bình.

5, Luật Đất đai năm 1993

6, Luật Đất đai năm 2003

7, Luật Đất đai năm 2013

8. Quốc hội (2013), Hiến pháp năm 2013

Văn kiện của Đảng và văn bản quy phạm pháp luật:

[1] Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XI (2011), Văn kiện đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XI, tr109-110.

[2] Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XII (2016), Nghị quyết 06 về thực hiện có hiệu quả tiến trình hội nhập Kinh tế quốc tế, giữ vững ổn định chính trị - xã hội trong bối cảnh nước ta tham gia các Hiệp định Thương mại tự do thế hệ mới

[3] Bộ Chính trị (2013), Kết luận số 58-KL/TW sơ kết 5 năm thực hiện Nghị quyết Trung ương 4 (khóa x) về một số chủ trương, chính sách lớn để nền kinh tế phát triển nhanh và bền vững khi Việt Nam là thành viên của Tổ chức Thương mại Thế giới

[4] Bộ Tài nguyên và Môi Trường (2014), Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Hà Nội.

[5] Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

[6] Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ

[7] Chính phủ (2012), Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11 tháng 5 năm 2012 của Chính phủ quy định về việc quản lý sử dụng đất trồng lúa.

[8] Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của LĐĐ, Hà Nội.

[9] Chính phủ (2014), Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Hà Nội.

[10] Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Hà Nội.

[11] Chính phủ (2015), Nghị định số 35/2015/NĐ-CP về quản lý, sử dụng đất trồng lúa

[12] Chính phủ (2017), Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

[13] Chính phủ, Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 22/1/2014 ban hành chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của BCH Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, Hà Nội.

[14] Đảng Cộng sản Việt Nam (2015), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX, X – Nxb. Chính trị quốc gia.

[15] Đảng Cộng sản Việt Nam, Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XII, NXB. Chính trị Quốc gia, tr.102.

[16] Quốc hội (1946), Hiến pháp.

[17] Quốc hội (1959), Hiến pháp.

[18] Quốc hội (1980), Hiến pháp.

[19] Quốc hội (1992), Hiến pháp.

[20] Quốc hội (2013), Hiến pháp.

[21] Quốc hội (1995), Bộ Luật Dân sự.

[22] Quốc hội (2005), Bộ Luật Dân sự

[23] Quốc hội (2015), Bộ Luật Dân sự.

[24] Quốc hội (1987), Luật Đất đai.

[25] Quốc hội (1993), Luật Đất đai.

[26] Quốc hội (2003), Luật Đất đai.

[27] Quốc hội (2013), Luật Đất đai.

[28] Quốc Hội (2012), Luật Giá.

[29] Quốc hội (2008), Luật Trưng mua, trưng dụng tài sản

Các bài trên website tham khảo:

http://documents.worldbank.org/curated/en/945311507891019030/pdf/SFG_3199-RP-VIETNAMESE-P163146-Box405303B-PUBLIC-Disclosed-10-13-2017.pdf, ngày 18/9/2019

<http://amilawfirm.com/wp-content/uploads/2019/07/4Thu-h%E1%BB%93i>, ngày 16/12/2019.

[<https://cafeland.vn/quy-hoach/vu-thu-hoi-dat-o-van-giang-hung-yen-bai-1-v-isao-nguoi-dan-quyet-liet-bam-giu-dat-23655.html>], ngày 05/9/2019.

<https://baodauthau.vn/phap-luat/quang-nam-ra-quyet-dinh-thu-hoi-dat-sai-q-uy-dinh-huyen-thua-kien-115581.html>, ngày 17/9/2019.

<https://baomoi.com/di-an-binh-duong-du-an-thu-hoi-dat-ep-dan-ra-nghia-di-asong/c/20518146.epi>, ngày 02/02/2020.

[<https://baoquangnam.vn/toa-soan-ban-doc/201603/du-an-xay-dung-co-ke-x-uyen-thang-binh-nhieu-sai-pham-665004>, ngày 15/8/2019.

<http://baoquangngai.vn/channel/2024/201912/tao-viec-lam-cho-nguoi-dan-codat-bi-thu-hoi-con-nhieu-han-che-2979915>, ngày 18/8/2019

<https://baotainguyenmoitruong.vn/quang-xuong-thanh-hoa-quy-hoach-matbang-mot-dang-thu-hoi-dat-mot-neo-235224.html>, ngày 16/10/2019.

<https://baotainguyenmoitruong.vn/bac-giang-sai-pham-nghiem-trong-nghidinh-cua-chinh-phu-tat-ca-cung-nhau-rut-kinh-nghiem-271673.html>, ngày 18/11/2019

<https://www.doisongphapluat.com/xa-hoi/tien-du-bac-ninh-nhung-dau-hieuthu-hoi-dat-chua-dung-quy-dinh-a268474.html>, ngày 17/12/2019.

<https://nongnghiep.vn/vi-sao-116-ho-dan-chu-se-khieu-kien-d255279.html>, ngày 16/9/2018.

<https://thuonghieucongluan.com.vn/hoang-hoa-thanh-hoa-thu-hoi-dat-chop-nhoang-a25348.html>, ngày 05/3/2018.

<http://baohoabinh.com.vn/278/130543/viec-lam-cho-lao-dong-mat-dat-lam-gide-nguoi-nong-dan-khong-bi-bo-roi.htm>, ngày 09/8/2017.

<https://nhandan.com.vn/ban-doc-viet/thu-hoi-dat-de-phan-lo-ban-nen-gaykhieu-kien-326327>, ngày 18/8/2018.

<https://dantri.com.vn/bat-dong-san/chuyen-gia-gia-truoc-va-gia-bat-dong-sansau-du-an-co-the-chenh-lech-toi-700-lan-20190825090444751.htm>, ngày 15/5/2017.

<https://www.sggp.org.vn/phai-thay-doi-tu-duy-lam-nong-nghiep-493547.html>, ngày 06/7/2016.

<http://quochoi.vn/UserControls/Publishing/News/BinhLuan/pFormPrint.aspx?UrlListProcess=/content/tintuc/Lists/News&ItemID=41808>, ngày 14/3/2017.

Nguyễn Duy, Yêu cầu Chủ tịch HĐND tỉnh Nghệ An nhanh chóng làm rõ việc thu hồi đất của dân!, <https://dantri.com.vn/ban-doc/yeu-cau-chu-tich-hdnd-tinhnghe-an-nhanh-chong-lam-ro-viec-thu-hoi-dat-cua-dan>, truy cập 08/5/2018