

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



ĐẶNG LÊ THÙY TRANG

**PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI
BỊ THU HỒI ĐẤT Ở QUA
THỰC TIỄN TẠI QUẢNG BÌNH**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 0107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

Công trình được hoàn thành tại Trường Đại học
Luật - Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Cao Đình Lành**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

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

Vào lúc.....giờ.....ngày tháng năm 2018.

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu của đề tài	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
5. Phương pháp nghiên cứu	3
6. Điểm mới của luận văn.....	4
7. Kết cấu của luận văn.....	4
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI BỊ THU HỒI ĐẤT Ở	5
1.1. Một số khái niệm:	5
1.1.1. Khái niệm đất ở	5
1.1.2. Khái niệm thu hồi đất ở	5
1.1.3. Khái niệm quyền lợi của người bị thu hồi đất ở.....	5
1.1.4. Khái niệm bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở.....	6
1.2. Các quyền lợi căn bản của người bị thu hồi đất ở.....	6
1.2.1. Quyền được thu hồi đất ở chính đáng	6
1.2.2. Quyền được thu hồi đất ở công khai, minh bạch	6
1.2.3. Quyền được thu hồi đất ở hợp pháp	6
1.2.4. Quyền được bồi thường kịp thời và toàn bộ các thiệt hại phát sinh theo giá thị trường.....	7
1.2.5. Quyền được tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng	7
1.3. Khái niệm và các tiêu chí đánh giá pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở	7
1.3.1. Khái niệm pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở	8
1.3.2. Tiêu chí đánh giá pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở	8
1.4. Nội dung của pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở	8
1.4.1 Các nội dung cần thiết của pháp luật về bảo đảm quyền được thu hồi đất ở chính đáng.....	8
1.4.2. Các nội dung cần thiết của pháp luật về bảo đảm việc thu hồi đất công khai, minh bạch.....	8
1.4.3. Các nội dung cần thiết của pháp luật về bảo đảm quyền được thu hồi đất ở hợp pháp	9
1.4.4. Các nội dung cần thiết của pháp luật về bảo đảm quyền được bồi thường toàn bộ và kịp thời các thiệt hại do thu hồi đất ở gây ra theo giá thị trường	9

1.4.5. Các nội dung cần thiết của pháp luật về bảo đảm quyền được bố trí tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản	9
1.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở.....	10
1.5.1. Chất lượng pháp luật về bảo vệ quyền lợi người bị thu hồi đất ở	10
1.5.2. Nguồn lực thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở.....	10
1.5.3. Trình độ, đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.....	10
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	10
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN VỀ BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI BỊ THU HỒI ĐẤT Ở TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH	11
2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở	11
2.1.1. Các quy định về bảo đảm quyền được thu hồi đất ở chính đáng..	11
2.1.2. Các quy định về bảo đảm việc thu hồi đất công khai, minh bạch	11
2.1.3. Các quy định về bảo đảm quyền được thu hồi đất ở hợp pháp	11
2.1.4. Các quy định về bảo đảm quyền được bồi thường toàn bộ và kịp thời các thiệt hại do thu hồi đất ở gây ra theo giá thị trường.....	12
2.1.4.1. Các khoản được bồi thường khi bị thu hồi đất ở	12
2.1.4.2. Thời hạn bồi thường.....	13
2.1.4.3. Giá bồi thường.....	13
2.1.5. Các quy định về quyền được bố trí tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản.....	13
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở	14
2.2.1. Thực tiễn thực hiện các quy định về quyền được thu hồi đất ở chính đáng	14
2.2.2. Thực tiễn thực hiện các quy định về quyền được thu hồi đất ở công khai, minh bạch	16
2.2.3. Thực tiễn thực hiện các quy định về quyền được thu hồi đất ở hợp pháp	16
2.2.4. Thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền được bồi thường kịp thời, toàn bộ các thiệt hại phát sinh từ việc thu hồi đất ở theo giá thị trường	18
2.2.5. Thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền được bố trí tái định cư đạt tiêu chuẩn chất lượng căn bản.....	18
2.3. Nguyên nhân dẫn đến những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở.....	18

2.3.1. Nhóm nguyên nhân khách quan	18
2.3.1.1. Các quy định về quyền được thu hồi đất ở một cách chính đáng chưa bảo đảm tính hợp lý; tính thống nhất; tính công khai, minh bạch. 18	
2.3.1.2. Các quy định về quyền được thu hồi đất ở công khai, minh bạch chưa bảo đảm tính toàn diện và phù hợp.....	19
2.3.1.3. Các quy định về quyền được thu hồi đất ở hợp pháp chưa có sự phù hợp, toàn diện	19
2.3.1.4. Các quy định về quyền được bồi thường kịp thời, toàn bộ các thiệt hại do việc thu hồi đất ở gây ra theo giá thị trường chưa toàn diện, hệ thống, phù hợp	20
2.3.1.5. Các quy định về quyền của người bị thu hồi đất ở được tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản chưa phù hợp và toàn diện .	20
2.3.2. Nhóm các nguyên nhân chủ quan.....	20
2.3.2.1. Công tác chỉ đạo, đôn đốc của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình chưa bảo đảm yêu cầu thực tế.....	20
2.3.2.2. Trình độ nhận thức pháp luật của một số cán bộ, hoặc người có liên quan đến thực hiện pháp luật tại Quảng Bình chưa được bảo đảm	20
2.3.2.3. Hiểu biết pháp luật của người bị thu hồi đất ở còn hạn chế.....	20
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	20
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN VỀ BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI BỊ THU HỒI ĐẤT Ở TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH	21
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật tại tỉnh Quảng Bình.....	21
3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi cho người bị thu hồi đất ở và nâng cao hiệu quả thực hiện tại tỉnh Quảng Bình	21
3.2.1. Nhóm các giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở.....	22
3.2.1.1. Hoàn thiện các quy định về quyền được thu hồi đất ở chính đáng	22
3.2.1.2. Hoàn thiện các quy định về bảo vệ quyền được thu hồi đất công khai, minh bạch.....	22
3.2.1.3. Hoàn thiện các quy định về quyền được thu hồi đất ở hợp pháp	23
3.2.1.4. Hoàn thiện các quy định về quyền được bồi thường kịp thời, toàn bộ thiệt hại do việc thu hồi đất ở gây ra theo giá thị trường	24
3.2.1.5. Hoàn thiện các quy định về quyền được tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản	24

3.2.2. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở tại tỉnh Quảng Bình trong thời gian tới.....	24
3.2.2.1. Tăng cường công tác chỉ đạo, đôn đốc của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với việc thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở	25
3.2.2.2. Bồi dưỡng, nâng cao trình độ pháp luật và chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở	25
3.2.2.3. Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất cho người dân trên địa bàn tỉnh.	25
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....	25
PHẦN KẾT LUẬN.....	26

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài sản có giá trị to lớn đối với người sử dụng đất. Do vậy, khi bị mất đi một diện tích đất nói chung, và đặc biệt là đất ở, sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền lợi của người sử dụng đất. Nếu so với người sử dụng đất nông nghiệp hay đất mặt bằng sản xuất kinh doanh thì người sử dụng đất ở khi bị thu hồi, thường có xu hướng dễ bị thiệt thòi hơn. Việc thu hồi đất ở thường kéo theo thu hồi nhà, công trình xây dựng và cây lâu năm gắn liền với đất. Điều này đồng nghĩa với việc đặt và nâng lên cao hơn áp lực chi trả tiền bồi thường đối với ngân sách nhà nước. Trong hoàn cảnh đó, mức bồi thường đất ở hay các tài sản gắn liền với đất thường có sự chênh lệch nhiều hơn so với giá trị thực tế của chúng, do khả năng đáp ứng của ngân sách nhà nước có giới hạn. Điều này đã dẫn đến các tranh chấp, xung đột giữa người bị thu hồi đất ở với cơ quan có thẩm quyền là một trong những loại tranh chấp gay gắt nhất, để lại nhiều hệ lụy nặng nề nhất.

Trong những năm gần đây, pháp luật đất đai luôn từng bước được quan tâm hoàn thiện hơn nhằm ngày càng đáp ứng tốt hơn nhiệm vụ bảo vệ quyền lợi cho người bị thu hồi đất nói chung và người bị thu hồi đất ở nói riêng. Tuy vậy, có thể thấy, pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở còn tồn tại những hạn chế nhất định. Các thiệt hại mà người bị thu hồi đất ở phải gánh chịu bao gồm nhiều khoản khác nhau, nhưng sự ghi nhận của pháp luật thông qua các khoản bồi thường cho thấy mới chỉ là những khoản thiệt hại có tính chất cơ bản; cơ chế định giá đất, giá nhà và tài sản khác gắn liền với đất cũng đang bộc lộ nhiều hạn chế đáng kể; các trường hợp thu hồi đất ở hiện nay chưa được quy định một cách khoa học và chặt chẽ, tiềm ẩn nguy cơ bị thu hồi tùy tiện; các khoản hỗ trợ mà pháp luật quy định quá thấp; các quy định về tái định cư khi nhà nước thu hồi đất vẫn chưa thống nhất và có cơ chế thực hiện hiệu quả, nên suất tái định cư mà người bị thu hồi đất ở nhận được thường không đạt tiêu chuẩn tiếp cận các điều kiện về nước sạch, vệ sinh môi trường, dịch vụ giáo dục, y tế;...

Ở góc độ thực hiện pháp luật, các năm gần đây, việc thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở tại tỉnh Quảng Bình cơ bản cũng đã đạt được những kết quả nhất định. Tuy vậy, cũng tồn tại nhiều vướng mắc, bất cập cần nghiên cứu, tháo gỡ.

Với những hạn chế của pháp luật hiện hành về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở và những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện các quy định này tại tỉnh Quảng Bình đã cho thấy, việc nghiên

cứu hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này và nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định đó tại Quảng Bình có tính cấp thiết cao. Một mặt, việc nghiên cứu sẽ góp phần cung cấp một số vấn đề lý luận cho khoa học pháp lý, mặt khác, nhằm đáp ứng đòi hỏi thực tế của đại phương. Do vậy, tôi lựa chọn đề tài **“Pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở, qua thực tiễn tại Quảng Bình”** để làm đề tài luận văn thạc sỹ luật học.

2. Tình hình nghiên cứu của đề tài

Liên quan đến đề tài nghiên cứu, có các công trình sau đây:

Bài viết “Pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường và giải phóng mặt bằng và những vướng mắc nảy sinh trong quá trình áp dụng” của TS. Nguyễn Thị Nga - Tạp chí Luật học, số 11/2010.

Bài viết “Bàn về giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003” của ThS. Phạm Xuân Hoàng - Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 7/2004;

Bài viết “Bàn về giá đất khi bồi thường nên cao hay thấp” của Ths. Đặng Anh Quân - Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, số 8/2005;

Bài viết “Bàn về giá đất của Nhà nước” của ThS Đặng Anh Quân - Tạp chí Khoa học và Pháp lý, số 5/2006;

Bài viết “Đánh giá thực trạng giá đất do Nhà nước quy định và giải pháp” của ThS. Nguyễn Văn Hồng tại Hội thảo “Tài chính đất đai, giá đất và cơ chế, chính sách trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” do Viện Nghiên cứu Chiến lược Tài nguyên và Môi trường - Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) tổ chức tại Hà Nội, ngày 12/07/2011.

Bài viết “Những tồn tại, vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng các phương thức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất” của TS. Nguyễn Thị Nga và Bùi Mai Liên - Tạp chí Luật học, số 5/2011.

Bài viết “Chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất” của TS. Trần Quang Huy - Tạp chí Luật học, số 10/2010.

Bài viết “Thực thi pháp luật về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất”, đăng trên tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 4/2018

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Thông qua nghiên cứu hoạt động thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở trên địa bàn Quảng Bình, đề tài làm rõ các nguyên nhân dẫn tới những hạn chế, bất cập trong quá trình đó. Nguyên nhân bao gồm các hạn chế của pháp luật hiện hành về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở, cũng như các nguyên nhân trong quá trình thực hiện pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài

Để đạt được nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài như đã xác định, đề tài có nhiệm vụ nghiên cứu sau đây:

- Làm rõ khái niệm đất ở, khái niệm thu hồi đất ở;
- Phân tích làm rõ những quyền lợi căn bản của người bị thu hồi đất ở;
- Phân tích làm rõ khái niệm của pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở;
- Phân tích, làm rõ những tiêu chí đánh giá pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở;
- Làm rõ nội dung cần thiết của pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở;
- Nêu thực trạng các quy định của pháp luật hiện hành về bảo vệ quyền được thu hồi đất ở chính đáng; quyền được thu hồi đất ở công khai; minh bạch; quyền được thu hồi đất ở hợp pháp; quyền được bồi thường kịp thời và toàn bộ các thiệt hại phát sinh do việc thu hồi đất gây ra theo giá thị trường; quyền được tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản;
- Phân tích hiệu quả thực hiện các quy định trên tại tỉnh Quảng Bình;
- Phân tích làm rõ những nguyên nhân dẫn tới những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở, bao gồm những hạn chế của pháp luật và những nguyên nhân trong thực tiễn thực hiện pháp luật tại Quảng Bình;
- Đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật hiện hành về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở và các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật tại tỉnh Quảng Bình.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu pháp luật thực định về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở. Đồng thời nghiên cứu hoạt động thực hiện pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Về thời gian, đề tài nghiên cứu từ tháng 7 năm 2014 (Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực) đến tháng 7 năm 2018.

Về không gian, đề tài nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

5. Phương pháp nghiên cứu

Chương 1 đề tài sử dụng phương pháp tổng hợp, thu thập tài liệu, phân tích, hệ thống hóa, nhằm làm rõ những vấn đề lý luận liên quan đến nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài, bao gồm:

- Phương pháp phân tích sử dụng để đưa ra khái niệm đất ở, khái niệm thu hồi đất ở, khái niệm pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở; các quyền lợi căn bản của người bị thu hồi đất ở.

- Phương pháp tổng hợp, phân tích, hệ thống hóa sử dụng làm rõ những tiêu chí đánh giá pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở và nội dung cần thiết của lĩnh vực pháp luật này.

Chương 2 luận văn sử dụng phương pháp tổng hợp nhằm tổng hợp các quy định hiện hành về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở; phương pháp phân tích, so sánh, đối chiếu, thu thập tài liệu nhằm làm rõ thực tiễn thực hiện các quy định này tại Quảng Bình. Bên cạnh đó, đề tài sử dụng phương pháp phân tích, so sánh để làm rõ nguyên nhân dẫn đến những hạn chế trong thực tiễn áp dụng tại Quảng Bình.

Chương 3 luận văn sử dụng phương pháp phân tích, so sánh để làm rõ các chủ trương, định hướng của Đảng nhằm đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở.

6. Điểm mới của luận văn

- Đưa ra khái niệm pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở;

- Hệ thống hóa các quyền lợi căn bản của người bị thu hồi đất ở;

- Đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở;

- Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở tại Quảng Bình.

7. Kết cấu của luận văn

Luận văn có kết cấu gồm 3 phần: Phần mở đầu, phần nội dung và phần kết luận.

Trong phần nội dung gồm 3 chương:

Chương 1: Lý luận về pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở;

Chương 2: Thực trạng pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở và thực tiễn thực hiện tại Quảng Bình

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở và nâng cao hiệu quả thực hiện tại Quảng Bình.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI BỊ THU HỒI ĐẤT Ở

1.1. Một số khái niệm:

1.1.1. Khái niệm đất ở

Đất ở là đất đai nhưng ở phạm vi hẹp hơn, chỉ áp dụng đối với các loại đất có mục đích “đề ở”. Hiện nay, hầu hết các công trình nghiên cứu khoa học chưa đưa ra khái niệm cụ thể về đất ở. Luật Đất đai năm 2013 chia đất ở thành hai loại: Đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị. Đất ở tại nông thôn: “Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”. Đất ở tại đô thị: “1. Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 2. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại”.

Do vậy, có thể hiểu, “*thu hồi đất ở là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất ở của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất ở của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai*”.

1.1.2. Khái niệm thu hồi đất ở

- Khái niệm thu hồi: “*Thu hồi là thu về lại cái trước đó đã đưa ra, đã cấp phát hoặc bị mất vào tay người khác*”

- Thu hồi đất ở là: *thu hồi đất ở là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất ở của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất ở của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai*”.

1.1.3. Khái niệm quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

Ở góc độ pháp lý, quyền lợi của một chủ thể được hiểu là những quyền mà chủ thể đó được hưởng những lợi ích nhất định khi tham gia vào những quan hệ nhất định, quyền lợi có thể là những lợi ích mà họ tự tạo ra cho mình, do pháp luật quy định, hoặc do cơ quan, tổ chức họ đang làm việc đem lại, hoặc do những quan hệ hợp đồng nào đó đem lại.

Đối với người bị thu hồi đất ở đó là: quyền được cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất ở một cách chính đáng; quyền được nhà nước thu hồi

đất ở một cách công khai, minh bạch; quyền được thu hồi đất ở một cách hợp pháp; quyền được bố trí tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật; quyền được bồi thường toàn bộ những thiệt hại do bởi việc thu hồi đất ở gây ra theo giá thị trường,...

1.1.4. Khái niệm bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

“Bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở” là toàn bộ những giải pháp được pháp luật quy định, do các chủ thể có liên quan thực hiện, nhằm chống lại việc lạm dụng quyền lực của người có thẩm quyền, ngăn ngừa việc xâm hại quyền lợi của người bị thu hồi đất ở.

1.2. Các quyền lợi căn bản của người bị thu hồi đất ở

1.2.1. Quyền được thu hồi đất ở chính đáng

Thu hồi đất nói chung, và thu hồi đất ở nói riêng của người sử dụng đất ở về mặt bản chất, là việc Nhà nước “lấy lại” một diện tích đất nói chung, đất ở nói riêng mà người sử dụng đất đang sử dụng một cách hợp pháp. Do vậy, vấn đề thu hồi đất ở luôn có tính chất ảnh hưởng đến quyền sở hữu tài sản hợp pháp của công dân. Chế định thu hồi đất nói chung, và thu hồi đất ở nói riêng ra đời đã tác động, thu hẹp lại quyền của chủ sở hữu tài sản. Theo đó, người sử dụng đất buộc phải chia sẻ một số quyền của mình cho Nhà nước, cho phép Nhà nước “lấy lại” đất ở của mình trong những trường hợp nhất định. Do vậy, một trong những quyền cơ bản của người bị thu hồi đất ở, đó là được thu hồi đất ở chính đáng.

1.2.2. Quyền được thu hồi đất ở công khai, minh bạch

Quyền được thu hồi đất ở công khai, minh bạch một lần nữa được ghi nhận trong Hiến pháp 2013, Luật Tiếp cận thông tin năm 2016. Theo đạo luật này, Nhà nước đã có những cam kết mạnh mẽ trong việc bảo đảm quyền tiếp cận thông tin nói chung cho công dân, trong đó có người bị thu hồi đất ở. Việc hạn chế quyền tiếp cận thông tin phải do luật định trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng.

Người bị thu hồi đất ở cần thông tin chính xác, kịp thời và đầy đủ về lý do thu hồi ở; chủ thể thu hồi đất ở; dự án phát triển kinh tế xã hội, hoặc các lý do thu hồi khác đã được chủ thể nào phê duyệt; các phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư sẽ được thực hiện như thế nào,...

1.2.3. Quyền được thu hồi đất ở hợp pháp

Một trong những quyền căn bản khác của người bị thu hồi đất ở, đó là được thu hồi đất ở hợp pháp. Nghĩa là, việc thu hồi đất ở phải tuân thủ đúng về mục đích, trình tự, thủ tục, thẩm quyền,... mà pháp luật quy định. Việc thu hồi đất ở, nếu không đúng pháp luật, sẽ ảnh hưởng

ng nghiêm trọng các quyền và lợi ích hợp pháp khác của người bị thu hồi đất ở.

1.2.4. Quyền được bồi thường kịp thời và toàn bộ các thiệt hại phát sinh theo giá thị trường

Người bị thu hồi đất ở phải được quyền bồi thường kịp thời, nghĩa là việc bồi thường phải tiến hành trong một khoảng thời gian chấp nhận được mà pháp luật quy định.

Người bị thu hồi đất ở phải được quyền bồi thường toàn bộ thiệt hại do việc thu hồi đất ở gây ra. Điều này có nghĩa là, phải xác định toàn bộ các khoản thiệt hại của người bị thu hồi đất ở và toàn bộ các thiệt hại đó phải có cơ chế bồi thường đầy đủ giá trị. Việc áp dụng các cơ chế khác thay thế cho bồi thường đối với một số thiệt hại là không bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của người bị thu hồi.

1.2.5. Quyền được tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng

Về mặt văn bản, tái định cư theo cách tiếp cận của Luật Đất đai năm 2013, đó là việc người bị thu hồi đất ở di chuyển đến một ở mới lâu dài, ổn định mà nơi ở mới đó sẽ được mua của Nhà nước theo chính sách đặc biệt. Như vậy, theo cách tiếp cận của Luật Đất đai năm 2013, tái định cư không đồng nhất với bồi thường, cũng không đồng nhất với hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất ở.

Công dân bị thu hồi đất ở có quyền được tái định cư đạt tiêu chuẩn chất lượng căn bản vì những cơ sở sau đây:

Thứ nhất, tái định cư với bản chất là việc nhà nước phân phối chỗ ở mới thông qua giao dịch mua bán. Do đó, theo lẽ công bằng, hàng hóa mà Nhà nước bán cho công dân phải đáp ứng những tiêu chuẩn chất lượng tối thiểu để bảo đảm an toàn và những quyền lợi khác cho người bị thu hồi đất ở và được bố trí tái định cư.

Thứ hai, việc chấp thuận mua suất tái định cư bằng đất hay bằng nhà của người bị thu hồi đất ở thường phải diễn ra khi khu tái định cư đó chưa được hình thành hoàn chỉnh mà chỉ là “phương án” trên giấy.

Thứ ba, ngoài việc đáp ứng quyền về bồi thường, Nhà nước cần có trách nhiệm bảo đảm quyền tái định cư cho người bị thu hồi đất ở với tiêu chuẩn chất lượng cơ bản.

Thứ tư, việc tái định cư bằng đất, hay bằng tiền sẽ góp phần tăng thêm một sự lựa chọn cho người bị thu hồi đất ở, từ đó góp phần giảm thiểu những thiệt hại “khó xác định” cho họ.

1.3. Khái niệm và các tiêu chí đánh giá pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

1.3.1. Khái niệm pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

Pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở là tổng thể các quy tắc xử sự do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc thừa nhận điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cũng như giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền với người bị thu hồi đất ở, nhằm bảo vệ các quyền lợi hợp pháp, chính đáng của người bị thu hồi đất ở.

1.3.2. Tiêu chí đánh giá pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

Thứ nhất, pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải toàn diện, đồng bộ

Thứ hai, pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải luôn thống nhất

Thứ ba, pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải được ban hành phù hợp

Thứ tư, pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải được xây dựng với trình độ kỹ thuật pháp lý cao

Thứ năm, Pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải có khả năng thực hiện được

1.4. Nội dung của pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất

1.4.1 Các nội dung cần thiết của pháp luật về bảo đảm quyền được thu hồi đất ở chính đáng

Một là, phải có quy định các trường hợp thu hồi ở trong Luật. Ở Việt Nam, theo quy định của Hiến pháp năm 2013, quyền sở hữu nhà ở và tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng là một trong những quyền căn bản đã được ghi nhận; Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ.

Thứ hai, việc bảo đảm quyền được thu hồi đất ở chính đáng còn được thể hiện thông qua những quy định về căn cứ thu hồi đất ở. Tức là, pháp luật phải quy định rõ yếu tố nào được sử dụng làm căn cứ để xác định các trường hợp thu hồi đất ở.

1.4.2. Các nội dung cần thiết của pháp luật về bảo đảm việc thu hồi đất công khai, minh bạch

Một là, pháp luật phải quy định rõ cơ quan nhà nước liên quan phải trách nhiệm cung cấp thông tin theo những biện pháp cụ thể cho người bị thu hồi đất ở.

Trách nhiệm cung cấp thông tin của cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất ở phải bảo đảm các yêu cầu sau đây đối với thông tin phải cung cấp:

* Tính đầy đủ:

* Tính chính xác:

* Tính kịp thời, và theo một thể thức có thể bị khởi kiện, khiếu nại

Hai là, pháp luật phải quy định về chế tài đối đối với cơ quan, cán bộ, công chức khi vi phạm các quy định về bảo đảm quyền được thu hồi đất ở công khai minh bạch.

1.4.3. Các nội dung cần thiết của pháp luật về bảo đảm quyền được thu hồi đất ở hợp pháp

Tính hợp pháp của việc thu hồi đất ở thể hiện trong quá trình thực hiện các quy định của pháp luật về thu hồi đất ở. Do đó, nội dung pháp luật cần thiết để bảo đảm quyền được thu hồi đất ở hợp pháp của người sử dụng đất phải bao gồm:

Một là, quy định cơ chế thực hiện pháp luật về thu hồi đất ở bảo đảm kiểm soát quyền lực nhà nước để tránh lạm quyền, thu hồi đất ở tùy tiện.

Hai là, phải có quy định rõ và cơ chế thực hiện hợp lý đối với quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện của người bị thu hồi đất ở

1.4.4. Các nội dung cần thiết của pháp luật về bảo đảm quyền được bồi thường toàn bộ và kịp thời các thiệt hại do thu hồi đất ở gây ra theo giá thị trường

Để bảo đảm được quyền lợi được bồi thường kịp thời và toàn bộ những thiệt hại phát sinh từ hoạt động thu hồi đất của Nhà nước theo giá thị trường cho người bị thu hồi đất ở, pháp luật cần có những nội dung cơ bản sau:

Một là, quy định các khoản bồi thường phải bao quát hết tất cả các thiệt hại có thể phát sinh cho người bị thu hồi đất ở khi bị Nhà nước thu hồi đất ở.

Thứ hai, pháp luật phải quy định nguyên tắc giá bồi thường là giá thị trường.

Thứ ba, pháp luật cần có quy định về thời hạn thích hợp mà theo đó, cơ quan có thẩm quyền phải có trách nhiệm bồi thường.

1.4.5. Các nội dung cần thiết của pháp luật về bảo đảm quyền được bố trí tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng cơ bản

Để bảo đảm quyền được bố trí tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng cơ bản, pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi cần phải xây dựng tiêu chuẩn quốc gia về nhà tái định cư, đất tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng cơ bản và phải quy định việc bố trí tái định cư là phải theo tiêu chuẩn đó. Để bảo đảm quyền lợi của người bị thu hồi đất ở trong trường hợp đó, cách tốt nhất cần phải xây dựng tiêu chuẩn

quốc gia về nhà, đất tái định cư. Đồng thời, pháp luật về tái định cư cần việ n dẫn tiêu chuẩn đó là yêu cầu trong việc bố trí tái định cư.

1.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

1.5.1. Chất lượng pháp luật về bảo vệ quyền lợi người bị thu hồi đất ở

Một hệ thống quy phạm pháp luật đáp ứng được các tiêu chí như đã đặt ra ở phần trên mới là một lĩnh vực pháp luật có chất lượng, và hứa hẹn được hiệu quả áp dụng pháp luật cao.

1.5.2. Nguồn lực thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

Để thực hiện pháp luật nói chung, và đặc biệt hơn, đó là thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở thì nguồn lực là yếu tố quan trọng sau pháp luật. Nếu có một hệ thống quy phạm có chất lượng, nhưng do nguồn lực không đáp ứng, hoặc đáp ứng không tương xứng với yêu cầu khách quan của việc thực hiện pháp luật, thì hiệu quả áp dụng các quy định đó không thể cao như chúng ta mong đợi.

1.5.3. Trình độ, đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Cán bộ, công chức, viên chức là những người trực tiếp thực hiện những nội dung pháp luật quan trọng. Để việc thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất, có hiệu quả, đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức này đương nhiên cần có trình độ nhận thức về pháp luật nói chung và pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất nói riêng. Không chỉ kiến thức pháp luật, đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức cũng là yếu tố quan trọng.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Trong chương này, tác giả đưa ra được khái niệm của đất ở, thu hồi đất ở và khái quát được quyền lợi chính đáng của người bị thu hồi đất ở; khái niệm và các tiêu chí đánh giá pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở, các nội dung và các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người thu hồi đất ở. Từ đó tạo cơ sở lý luận để nghiên cứu thực tiễn thực hiện về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở tại địa bàn tỉnh Quảng Bình đồng thời đề ra một số giải pháp cho các vấn đề còn tồn tại

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN VỀ BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI BỊ THU HỒI ĐẤT Ở TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

2.1.1. Các quy định về bảo đảm quyền được thu hồi đất ở chính đáng

Để bảo đảm tính chính đáng của việc thu hồi, các quy định về thu hồi đất ở phải mang tính khoa học, nghĩa là chỉ quy định về các trường hợp thu hồi, khi việc thu hồi đó là cần thiết, có tính tất yếu, nhằm đáp ứng lợi ích to lớn của đất nước, của xã hội, của cộng đồng. Hiện nay, pháp luật Việt Nam hiện hành không có quy định chuyên biệt về các trường hợp thu hồi đất ở. Do đó, việc xác định các trường hợp thu hồi đất ở căn cứ trên những quy định chung về thu hồi đất. Theo đó, các trường hợp thu hồi đất ở theo quy định hiện hành bao gồm:

- Thứ nhất, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh
- Thứ hai, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng
- Thứ ba, thu hồi đất ở do vi phạm pháp luật về đất đai

2.1.2. Các quy định về bảo đảm việc thu hồi đất công khai, minh bạch

Việc bảo đảm quyền được thu hồi đất công khai, minh bạch được bảo đảm bởi các quy định cụ thể về thủ tục thu hồi đất. Theo đó, thủ tục thu hồi đất để phát triển kinh tế, vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; để phục vụ quốc phòng, an ninh được quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, thẩm quyền và trách nhiệm của từng đơn vị, cơ quan nhà nước, các cơ chế bảo đảm thực thi pháp luật trong từng trường hợp thu hồi đất vì các lý do khác nhau.

2.1.3. Các quy định về bảo đảm quyền được thu hồi đất ở hợp pháp

Theo tác giả luận văn, việc bảo đảm quyền được thu hồi đất ở hợp pháp phải được thực hiện bởi các quy định về quyền khiếu nại, khởi kiện của người bị thu hồi đất ở. Bởi ở góc độ pháp lý, đây là những quyền công cụ, hay nói cách khác, là siêu quyền, mà theo đó, khi sử dụng những quyền đó, người bị thu hồi đất sẽ có công cụ, phương thức chống lại những hành vi thu hồi đất trái pháp luật, hoặc có có dấu hiệu trái pháp luật, xâm hại lợi ích của mình.

Pháp luật hiện hành cũng đã có những quy định nhằm bảo đảm quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính, hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai nói chung, và việc thu hồi đất ở nói riêng, cụ thể:

Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

2.1.4. Các quy định về bảo đảm quyền được bồi thường toàn bộ và kịp thời các thiệt hại do thu hồi đất ở gây ra theo giá thị trường

2.1.4.1. Các khoản được bồi thường khi bị thu hồi đất ở

Thứ nhất, bồi thường về đất

Để được bồi thường về đất khi bị thu hồi đất ở, người bị thu hồi đất ở phải đáp ứng các điều kiện được bồi thường mà pháp luật quy định. Cụ thể, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở mà đất đó không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận mà chưa được cấp. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận mà chưa được cấp.

Hiện nay, pháp luật hiện hành cũng đã quy định 3 nguyên tắc bồi thường khi thu hồi đất nói chung. Do đó, các nguyên tắc này cũng được áp dụng cho trường hợp thu hồi đất ở,

Thứ hai, bồi thường chi phí đầu tư vào diện tích đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở

Theo quy định của pháp luật hiện hành, trong trường hợp Nhà nước thu hồi diện tích đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở thì phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức tại Điều 129 Luật Đất đai sẽ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại mà không được bồi thường về đất.

Thứ ba, bồi thường về nhà ở, công trình xây dựng

Thứ tư, bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Thứ năm, bồi thường chi phí di chuyển

Thứ sáu, bù đắp các thiệt hại khác cho người bị thu hồi đất ở

- Thiệt hại do bị ngưng sản xuất khi kinh doanh, trong trường hợp đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi đất ở;

- Chi phí nhằm ổn định đời sống, ổn định sản xuất kinh doanh đối với người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở.

Thứ bảy, chính sách đối với diện tích đất cùng thửa không bị thu hồi hết

2.1.4.2. Thời hạn bồi thường

Đối với trường hợp bồi thường bằng tiền, theo quy định hiện hành, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

Đối với hình thức bồi thường bằng đất, hiện pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về thời hạn bồi thường.

2.1.4.3. Giá bồi thường

Đối với giá bồi thường về đất, theo quy định hiện hành, giá bồi thường về đất xác định theo giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Trong quá trình quyết định giá đất cụ thể để xác định giá bồi thường, có sự tham gia của Hội đồng tư vấn giá đất cấp tỉnh, và được trình Hội đồng Nhân dân cấp tỉnh xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký ban hành.

2.1.5. Các quy định về quyền được bố trí tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản

Hiện nay, pháp luật hiện hành cũng đã có những quy định nhất định về quyền này, cụ thể như sau:

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư: địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Về tiêu chuẩn suất tái định cư bằng nhà, hiện Luật Nhà ở năm 2014 cũng đã quy định tiêu chuẩn nhà tái định cư như sau:

Đối với khu vực đô thị thì nhà ở để phục vụ tái định cư phải đáp ứng các tiêu chuẩn: Là căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ được xây

dụng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt; Trường hợp là căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Khi thiết kế nhà ở để phục vụ tái định cư, chủ đầu tư có thể bố trí một phần diện tích để tổ chức kinh doanh phù hợp với điều kiện thực tế của từng dự án; Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế được phê duyệt; tuân thủ nguyên tắc kiến trúc nhà ở quy định và bảo đảm hạn mức diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với khu vực nông thôn thì nhà ở để phục vụ tái định cư được thiết kế, xây dựng phải bao gồm diện tích ở và các công trình phụ trợ, phục vụ sinh hoạt, sản xuất gắn với nhà ở, tuân thủ nguyên tắc kiến trúc nhà ở quy định và bảo đảm hạn mức diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

2.2.1. Thực tiễn thực hiện các quy định về quyền được thu hồi đất ở chính đáng

Như mục 2.1 đã nêu, các quy định về quyền được thu hồi đất ở chính đáng trước hết được thể hiện ở việc thực hiện các quy định về các trường hợp thu hồi đất. Ở Quảng Bình, từ năm 2014 đến tháng 12/2017 đã thực hiện rất nhiều dự án phát triển kinh tế xã hội.

Trước hết, đối các dự án phát triển kinh tế, xã hội; vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thuộc thẩm quyền chấp thuận của Hội đồng nhân dân thành tỉnh Quảng Bình, năm 2014, không thực hiện dự án nào. Đến năm 2015, thực hiện 137 dự án phát triển kinh tế, xã hội của địa phương, với tổng diện tích thu hồi là 4229,95 héc ta, trong đó có 4127,49 héc ta đất ở. Năm 2016, thực hiện 175 dự án, với tổng diện tích thu hồi là 950,38 héc ta, trong đó đất ở là 779,8 héc ta. Năm 2017, thực hiện thu hồi là 2125,75 héc ta, trong đó diện tích đất ở là 1756,04 héc ta đất ở.

Đánh giá chung có thể thấy diện tích đất ở bị thu hồi trong 3 năm, kể từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến cuối năm 2017 là rất lớn.

Tuy vậy, có thể thấy, theo danh mục các dự án được Hội đồng Nhân dân tỉnh Quảng Bình phê duyệt để thu hồi đất, các dự án này đều có tính chất manh mún và nhỏ lẻ, không có nhiều ý nghĩa trong việc thúc đẩy sự phát triển kinh tế-xã hội, hay nhằm phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng như chúng ta kỳ vọng.

Tuy rằng, các dự án mà các cơ quan có thẩm quyền ở Quảng Bình tiến hành thực hiện là được quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai, tức là bảo đảm tính hợp pháp. Nhưng vấn đề đặt ra ở đây là tính chính đáng của các trường hợp thu hồi đất này là chưa được bảo đảm. Việc thu hồi đất của một số hộ gia đình, cá nhân đang ở để chuyển giao cho các chủ thể khác, mà chủ yếu là doanh nghiệp, thực hiện vào hoạt động kinh doanh có quy mô nhỏ, thậm chí siêu nhỏ, không cho thấy tính chính đáng. Bởi việc thực hiện hoạt động kinh doanh đó, chủ yếu mang lại lợi ích cho các doanh nghiệp, mà không cho thấy hướng tới phục vụ lợi ích của cộng đồng, xã hội, hay cao hơn là lợi ích quốc gia như mục tiêu của Điều 62 đã nêu ở tiêu đề điều luật, cũng như lý luận chúng ta đã phân tích.

Sự hạn chế về tính chính đáng trong thu hồi đất để thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận đã tác động, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của người bị thu hồi đất ở. Nhiều trường hợp thu hồi đất, kéo theo việc mất ổn định về cuộc sống, lao động sản xuất, xáo trộn rất nhiều về cuộc sống của họ.

Bên cạnh đó, thực tiễn thực hiện các quy định về thu hồi đất vì vi phạm pháp luật đất đai ở Quảng Bình cũng cho thấy sự lúng túng trong áp dụng một số quy định. Từ năm 2014 đến cuối năm 2017, trên địa bàn tỉnh Quảng Bình đã thu hồi đối với trường hợp vi phạm pháp luật đất đai với tổng diện tích là 280,40 héc ta, trong đó có 10,04 héc ta là đất ở của hộ gia đình cá nhân, phần chủ yếu còn lại là thu hồi đất từ các dự án của các doanh nghiệp.

Tuy nhiên, một vướng mắc đặt ra trong thực hiện các quy định này đó là chưa thống nhất cách hiểu về căn cứ thu hồi đất. Chẳng hạn, hiểu như thế nào là “đã bị xử phạt vi phạm hành chính” về hành vi vi phạm, hiện nay cũng còn có những cách hiểu và áp dụng khác nhau. Một số huyện cho rằng, kể cả khi vi phạm đã hết thời hiệu xử phạt, vẫn có thể coi đó là căn cứ để thu hồi đất đó. Tuy vậy, một số đơn vị khác lại cho rằng, khi hết thời hiệu xử phạt hành chính đối với vi phạm, thì cũng không thể tiến hành thu hồi đất do không tồn tại căn cứ “đã bị xử phạt hành chính”.

Chính có sự quan niệm khác nhau như vậy, cho nên thực tiễn vẫn xảy ra những khiếu nại kéo dài giữa người bị thu hồi đất ở và cơ quan có thẩm quyền thu hồi.

Không những thế, từ năm 2014 tới năm 2017 tại Quảng Bình đã không thu hồi bất cứ trường hợp nào do vi phạm “loại đất không được chuyển nhượng, không được tặng cho mà nhận chuyển nhượng, nhận

tặng cho”. Bởi vì không rõ là loại đất nào thuộc đối tượng này. Thực tế cho thấy, nhiều ngôi chùa ở Quảng Bình mà nhiều nhất là ở Đồng Hới, đã thực hiện việc nhận tặng cho, nhưng áp dụng việc thu hồi đất với diện tích đất này lại khó thực hiện vì lý do đã nêu.

Từ những phân tích trên cho thấy, quyền được thu hồi đất ở chính đáng đang trong thực tiễn thực hiện tại Quảng Bình chưa có hiệu quả cao và còn những khó khăn, vướng mắc nhất định.

2.2.2. Thực tiễn thực hiện các quy định về quyền được thu hồi đất ở công khai, minh bạch

Trong thực tiễn áp dụng pháp luật về quyền được thu hồi đất ở công khai, minh bạch cũng đang tồn tại những khó khăn, vướng mắc nhất định. Số dự án thu hồi đất mà người bị thu hồi đất ở cảm thấy hài lòng về tính công khai, minh bạch là rất thấp. Nhiều hạn chế rất nghiêm trọng làm cho người bị thu hồi đất không có đủ thông tin về vấn đề thu hồi, từ đó dẫn đến những nghi ngờ, khiếu kiện kéo dài.

Kể cả đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền gửi thông báo thu hồi đúng theo mẫu hiện hành thì những thông tin trên Thông báo vẫn chưa bảo đảm tính công khai, minh bạch của việc thu hồi. Hơn nữa, do người dân chỉ nhận được Thông báo bằng văn bản mà không phải quyết định hành chính, nên nhiều trường hợp không được khiếu nại, khiếu kiện hành chính theo quy định của pháp luật và điều này tác giả luận văn sẽ đề cập trong mục 2.2.3, khi đề cập đến thực tiễn thực hiện các quy định về thu hồi đất hợp pháp.

Từ năm 2014 tới cuối năm 2017, trên địa bàn tỉnh Quảng Bình đã có 6 dự án thu hồi đất có bố trí tái định cư theo quy định. Tuy vậy, nhìn chung các việc thực hiện các quy định về quyền được thu hồi đất công khai, minh bạch đối với các dự án này còn chưa đạt được kỳ vọng đặt ra. Thực tế cho thấy, việc cung cấp thông tin về phương án tái định cư, cũng như giá của một suất tái định cư được thực hiện rất chậm so với yêu cầu của pháp luật. Không những thế, các thông tin về tái định cư chỉ mang tính chất chung chung, mà chưa đầy đủ các thông tin cụ thể để người bị thu hồi đất ở có thể xác định được mình có thuộc diện tái định cư hay không, mà giá của một suất tái định cư là bao nhiêu.

2.2.3. Thực tiễn thực hiện các quy định về quyền được thu hồi đất ở hợp pháp

Thứ nhất, lập và phê duyệt dự án phát triển kinh tế xã hội nhằm thu hồi đất ở

Nhìn chung, việc thực hiện các quy định về thu hồi đất ở khía cạnh tính hợp pháp đã đạt được một số thành tựu nhất định. Tại tỉnh Quảng

Bình, dự án nào cũng trình Hội đồng nhân dân tỉnh và được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh. Các dự án do Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình đề xuất, trình Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình đều được chấp thuận, với tỷ lệ 100% dự án. Không có dự án nào bị Hội đồng nhân dân không chấp thuận. Ở đây, có hai vấn đề đặt ra.

Một là, việc thực hiện các trường hợp thu hồi đất về căn bản là phù hợp với quy định của pháp luật là có sự chấp thuận của cơ quan quyền lực cấp tỉnh, với vai trò đại diện của Nhân dân.

Hai là, sự giám sát, đánh giá của Hội đồng nhân dân tỉnh trong phê duyệt một số dự án thu hồi đất ở chưa có hiệu quả thực tế.

Thứ hai, vấn đề thực hiện các quy định về quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện. Về cơ bản, công tác tiếp nhận, xử lý đơn khiếu nại, tố cáo của công dân tại tỉnh Quảng Bình từ tháng 7 năm 2014 đến tháng 7 năm 2018 được thực hiện khá nghiêm túc, và đã đạt được kết quả nhất định.

Các ngành, các cấp trong tỉnh đã nhận 2.577/4.361 đơn khiếu nại, tố cáo của công dân, chiếm tỷ lệ 59,1%; trong đó: khiếu nại 2.125/2.994 đơn, chiếm tỷ lệ 70,5%; tố cáo 452/1.367 đơn, chiếm tỷ lệ 33,1%.

Kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo: Các ngành, các cơ quan hành chính Nhà nước trong tỉnh đã giải quyết được 1.247/1.264 đơn khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền, đạt tỷ lệ 98,65%, trong đó: Khiếu nại 1.153/1.162 đơn, đạt 99,22%; tố cáo 124/132 đơn, đạt 93,93%. Khiếu nại đúng chiếm 9,86%; khiếu nại sai chiếm 73,94%; khiếu nại có đúng, có sai chiếm 16,20%. Tố cáo đúng chiếm 5,63%; tố cáo sai chiếm 71,83%; tố cáo có đúng, có sai chiếm 22,54%. Hiện nay, còn 17 đơn khiếu nại, tố cáo (khiếu nại: 09 đơn, tố cáo: 08 đơn) đang trong quá trình giải quyết, cụ thể: Cấp tỉnh 03 đơn (khiếu nại: 01 đơn, tố cáo: 02 đơn); Cấp huyện, thị xã, thành phố 14 đơn (khiếu nại: 08 đơn, tố cáo: 06 đơn).

Qua giải quyết khiếu nại đã xử lý: Trả lại cho công dân 2.155.000.000 đồng, 79.131,5 m² đất, 927,5 kg lúa và đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất rừng cho người dân 264.671 m²; thu hồi cho nhà nước: 1.582.165.000 đồng; 63.167,7 m² đất; hủy bỏ 01 Giấy chứng nhận chuyển nhượng QSD đất và 06 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; trả lại chế độ thương binh cho 02 trường hợp; thẩm định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho 06 hộ dân, với tổng diện tích 14.874 m² đất; đề nghị xử lý hành chính 20 người.

Tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan hành chính toàn tỉnh tổ chức thực hiện nghiêm túc công tác tiếp công dân, tiếp nhận, xử lý và giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo của công dân, coi đây là một nhiệm vụ thường xuyên, quan trọng của các cơ quan, đơn vị.

Công tác giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo của các cấp, ngành trên địa bàn tỉnh cơ bản được đảm bảo về trình tự, thủ tục, thời hạn, thời hiệu quy định của pháp luật.

2.2.4. Thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền được bồi thường kịp thời, toàn bộ các thiệt hại phát sinh từ việc thu hồi đất ở theo giá thị trường

Đối với việc thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền được bồi thường kịp thời, toàn bộ các thiệt hại phát sinh từ việc thu hồi đất ở theo giá thị trường tại Quảng Bình từ tháng 7/2014 đến 7/2018, có thể khái quát một số điểm như sau:

Thứ nhất, về thời điểm bồi thường: Đối với trường hợp bồi thường bằng tiền, về cơ bản, các dự án thu hồi đất ở, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình đã giao Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện nhiệm vụ chi trả tiền bồi thường đúng hạn theo quy định của pháp luật.

Tuy vậy, có một số dự án bồi thường bằng đất, tức là Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ thực hiện giao đất để bồi thường cho người bị thu hồi đất ở, thì việc thực hiện đang bị kéo dài khá lâu.

Việc triển khai chi trả các khoản tiền bù đắp khác, tức các khoản hỗ trợ, hiện nay vẫn chưa được thực hiện nghiêm túc tại Quảng Bình.

Thứ hai, về các khoản bồi thường và giá bồi thường, hỗ trợ: đối với những người bị thu hồi đất ở chưa bao quát hết tất cả thiệt hại mà người bị thu hồi đất ở phải gánh chịu, cũng như chưa đúng với giá thị trường.

2.2.5. Thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền được bố trí tái định cư đạt tiêu chuẩn chất lượng căn bản

Trong thực tiễn áp dụng tại Quảng Bình, việc bảo đảm quyền này cho người bị thu hồi đất ở chưa được quan tâm thích đáng, còn nhiều vấn đề đặt ra.

Thứ nhất, nhiều người bị thu hồi đất không thể tiếp cận được suất tái định cư theo quy định.

Thứ hai, tình trạng nhà tái định cư không đáp ứng các tiêu chuẩn chất lượng căn bản đang là hiện tượng khá phổ biến ở Quảng Bình

2.3. Nguyên nhân dẫn đến những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

2.3.1. Nhóm nguyên nhân khách quan

2.3.1.1. Các quy định về quyền được thu hồi đất ở một cách chính đáng chưa bảo đảm tính hợp lý; tính thống nhất; tính công khai, minh bạch

Vấn đề này thể hiện ở các khía cạnh cụ thể sau:

Thứ nhất, quy định về các trường hợp thu hồi đất ở để phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh quá rộng, có những lý do thu hồi chưa thật sự chính đáng

Thứ hai, việc thu hồi đất ở để thực hiện dự án phát triển kinh tế xã hội do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận được quy định quá rộng, chưa bảo đảm tính chính đáng của việc thu hồi đất ở

Thứ ba, các quy định về thu hồi đất ở khi vi phạm pháp luật đất đai chưa có tính thống nhất ngay trong Luật Đất đai năm 2013, và giữa Luật Đất đai năm 2013 với Nghị định 43/2014/NĐ-CP

Thứ tư, quy định về căn cứ thu hồi đất ở do vi phạm pháp luật đất đai chưa bảo đảm tính minh bạch

2.3.1.2. Các quy định về quyền được thu hồi đất ở công khai, minh bạch chưa bảo đảm tính toàn diện và phù hợp

Thứ nhất, pháp luật không quy định trách nhiệm của cơ quan nhà nước là phải gửi Quyết định thu hồi đất bằng văn bản về việc thu hồi đất cho người bị thu hồi đất ở. Điều này đã dẫn đến việc, các căn cứ pháp lý cũng như các căn cứ của việc thu hồi đất ở, người dân không thể có điều kiện tiếp cận được. Các thông tin mà người bị thu hồi đất không tiếp cận được, theo tác giả luận văn là các thông tin quan trọng sau đây:

- **Thông tin về số hiệu quyết định thu hồi đất:**
- **Thông tin về căn cứ pháp lý của việc thu hồi:**
- **Thông tin về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:**

Thứ hai, các quy định về thủ tục thu hồi đất ở hiện vẫn đang quy định chung chung về trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền phổ biến thông tin đến người bị thu hồi.

2.3.1.3. Các quy định về quyền được thu hồi đất ở hợp pháp chưa có sự phù hợp, toàn diện

Như ở trên đã nêu, việc pháp luật chỉ quy định cơ quan thu hồi đất có trách nhiệm gửi Thông báo thu hồi đất cho người bị thu hồi đất, mà không bắt buộc phải gửi Quyết định thu hồi đất, đã làm ảnh hưởng đến quyền được thu hồi đất ở công khai, minh bạch.

Thông tin mà người bị thu hồi đất ở nhận được không chỉ đóng vai trò xác định tính hợp pháp của việc thu hồi đất, mà nhằm đóng vai trò chứng cứ nếu thực hiện việc khiếu nại, khiếu kiện. Do vậy, các quy định như đã nêu, đã ảnh hưởng nhất định đến quyền được thu hồi đất hợp pháp của người bị thu hồi đất ở.

2.3.1.4. *Các quy định về quyền được bồi thường kịp thời, toàn bộ các thiệt hại do việc thu hồi đất ở gây ra theo giá thị trường chưa toàn diện, hệ thống, phù hợp*

Một trong những nguyên nhân dẫn tới hệ lụy đó là những quy định về quyền được bồi thường kịp thời, toàn bộ thiệt hại của người bị thu hồi đất ở chưa phù hợp và toàn diện, cụ thể như sau:

Thứ nhất, chưa có quy định cụ thể thời hạn thực hiện việc bồi thường bằng đất cho người bị thu hồi đất ở là bao lâu

Thứ hai, một số khoản thiệt hại do việc thu hồi đất ở gây ra vẫn chưa được chi trả bằng cơ chế bồi thường

- Thiệt hại do phần đất ở còn lại sau khi thu hồi không đủ diện tích để ở:

- Chi phí di chuyển chỗ ở:

- Thiệt hại khi thu hồi diện tích đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở:

Thứ ba, chưa quy định nguyên tắc bồi thường theo giá thị trường

2.3.1.5. *Các quy định về quyền của người bị thu hồi đất ở được tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản chưa phù hợp và toàn diện*

Nghiên cứu các quy định hiện hành về suất tái định cư tối thiểu bằng nhà ở và đất ở, bằng đất ở đang tồn tại những bất cập. Theo đó, chưa có một tiêu chuẩn chất lượng tối thiểu được quy định để từ đó bắt buộc cơ quan có thẩm quyền phải đáp ứng những tiêu chuẩn chất lượng đối với suất tái định cư. Đây chính là nguyên nhân dẫn đến chất lượng suất tái định cư trong thực tiễn áp dụng tại Quảng Bình chưa đáp ứng được những nhu cầu cơ bản của người bị thu hồi đất ở.

2.3.2. Nhóm các nguyên nhân chủ quan

2.3.2.1. *Công tác chỉ đạo, đôn đốc của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình chưa bảo đảm yêu cầu thực tế*

2.3.2.2. *Trình độ nhận thức pháp luật của một số cán bộ, hoặc người có liên quan đến thực hiện pháp luật tại Quảng Bình chưa được bảo đảm*

2.3.2.3. *Hiểu biết pháp luật của người bị thu hồi đất ở còn hạn chế*

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong chương này, tác giả luận văn đưa ra những số liệu thực tiễn trong công tác thu hồi đất ở tại địa bàn Quảng Bình. Từ những căn cứ pháp lý tại chương một, tác giả đưa ra những phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện việc bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở, những điểm tích cực và những mặt hạn chế, tồn tại trong công tác này. Luận

vấn cũng phân tích những nguyên nhân ảnh hưởng từ đó tạo tiền đề để định hướng giải pháp cho việc hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả việc thực hiện bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở tại tỉnh Quảng Bình

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN VỀ BẢO VỆ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI BỊ THU HỒI ĐẤT Ở TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật tại tỉnh Quảng Bình

Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải căn cứ vào quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật 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.

Để đảm bảo định hướng này, pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở cần phải chú trọng những vấn đề sau:

Một là, Nhà nước chủ động thu hồi đất ở theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt.

Hai là, việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở phải bảo đảm dân chủ, minh bạch, công khai, khách quan, công bằng, kịp thời.

Ba là, trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở, cần chú ý đến yêu cầu phải quy định một hệ thống các khoản bồi thường sao cho bao quát hết toàn bộ các thiệt hại mà người bị thu hồi đất phải gánh chịu trực tiếp do việc thu hồi đất ở gây ra.

Thứ hai, lợi ích của người có đất bị thu hồi phải được đặt ngang bằng với lợi ích của chủ đầu tư.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác có liên quan.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải gắn liền với việc nâng cao hiệu quả hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đại hoá hệ thống bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính.

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi cho người bị thu hồi đất ở và nâng cao hiệu quả thực hiện tại tỉnh Quảng Bình

3.2.1. Nhóm các giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

3.2.1.1. Hoàn thiện các quy định về quyền được thu hồi đất ở chính đáng

Cần sửa lại Khoản 3 Điều 62 theo hướng thu hẹp hơn nữa các trường hợp thu hồi đất nói chung và đất ở nói riêng để thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Bảo đảm theo tinh thần các dự án quan trọng, phục vụ lợi ích chung cho người dân mới được thu hồi. Cụ thể, chỉ các dự án phát triển kinh tế- xã hội sau đây được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, trong quá trình thực hiện, có nhu cầu sử dụng đất mới được phép thu hồi:

- Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, bia tưởng niệm. (Bỏ “Dự án xây dựng trụ sở tổ chức chính trị- xã hội; dự án công viên, quảng trường, tượng đài, công trình sự nghiệp công cấp địa phương”);

- Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; công trình thu gom, xử lý chất thải;

- Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư (Bỏ các dự án xây dựng nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của cơ sở tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng);

- Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng (Bỏ dự án xây dựng khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị);

- Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản.

3.2.1.2. Hoàn thiện các quy định về bảo vệ quyền được thu hồi đất công khai, minh bạch

Để hoàn thiện các quy định về quyền được thu hồi đất công khai, minh bạch, theo tác giả luận văn, cần có các giải pháp sau đây:

Một là, cần bổ sung quy định bắt buộc cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất phải gửi “Quyết định” thu hồi đất cho người bị thu hồi đất ở trong các trường hợp thu hồi nhằm phục vụ mục đích quốc phòng- an

ninh; cũng như phát triển kinh tế xã hội, vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Việc được tiếp cận Quyết định thu hồi đất sẽ góp phần bảo đảm quyền được thu hồi đất ở công khai, minh bạch cho người bị thu hồi đất ở.

Hai là, cần sửa đổi Thông tư 30/2014/TT-BTNMT về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất theo hướng biểu mẫu của Quyết định, Thông báo thu hồi đất để phục vụ mục đích quốc phòng – an ninh; phát triển kinh tế-xã hội, vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng phải có những thông tin cụ thể như sau:

- Thông tin về căn cứ pháp lý của việc thu hồi bảo đảm cụ thể điều, khoản, điểm trong Luật Đất đai. Thông qua đó có thể biết được thu hồi đất nhằm để thực hiện mục đích cụ thể nào mà không phải có tính chất chung chung.

- Thông tin về chủ thể phê duyệt dự án, tên dự án, ngày tháng năm phê duyệt dự án nếu là thu hồi đất ở để phát triển kinh tế xã hội.

Ba là, pháp luật cần bổ sung quy định về hình thức phổ biến thông tin về thu hồi đất bao gồm hai hình thức cụ thể. Thứ nhất, niêm yết các thông tin cần thiết về việc thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi. Thứ hai, triển khai tổ chức họp dân nhằm phổ biến thông tin cho người bị thu hồi đất ở.

Bốn là, cần quy định về các loại thông tin phải được phổ biến, công bố khi thực hiện việc thu hồi đất ở của người dân, bao gồm các thông tin về diện tích đất mỗi hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi; mục đích thu hồi; thông tin cơ bản về dự án phát triển kinh tế xã hội hoặc dự án xây dựng các hạng mục công trình phục vụ quốc phòng an ninh; phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư cụ thể; kế hoạch giải phóng mặt bằng,...

Năm là, pháp luật cần quy định việc chủ trì phiên họp tiếp xúc với người bị thu hồi đất ở phải do một lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp ra quyết định thu hồi thực hiện, có sự tham gia của lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, và lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi. Quy định này nhằm tạo trách nhiệm cho cơ quan thu hồi đất phải chú trọng công tác tiếp xúc với dân, lắng nghe và giải thích, phổ biến thông tin cho người bị thu hồi. Việc triển khai họp dân nhất thiết phải do những người nắm vững thông tin về chủ trương, dự án, và có thẩm quyền quyết định khi tiếp nhận những nguyện vọng chính đáng của người dân.

3.2.1.3. Hoàn thiện các quy định về quyền được thu hồi đất ở họp pháp

Để hoàn thiện quy định về quyền được thu hồi đất ở hợp pháp, theo tác giả luận văn, cần thực hiện các giải pháp sau đây:

Một là, pháp luật hiện hành cần bổ sung chế tài đối với hành vi vi phạm trách nhiệm cung cấp thông tin cho người bị thu hồi đất nói chung, và bị thu hồi đất ở nói riêng. Từ đó, nâng cao ý thức, trách nhiệm của cán bộ, công chức có liên quan nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện trong thực tế.

Hai là, cần có quy định cụ thể trong Luật Đất đai, hoặc Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo, Luật tổ tụng hành chính theo hướng: Thông báo thu hồi đất hoặc các giấy tờ khác có nội dung và mục đích tương tự như quyết định thu hồi đất đều được coi là quyết định hành chính về việc thu hồi đất và là đối tượng khiếu nại, khiếu kiện hành chính.

3.2.1.4. Hoàn thiện các quy định về quyền được bồi thường kịp thời, toàn bộ thiệt hại do việc thu hồi đất ở gây ra theo giá thị trường

Thứ nhất, bổ sung quy định cụ thể về thời hạn phải bàn giao đất đối với trường hợp nhà nước bồi thường bằng đất.

Thứ hai, bổ sung quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước phải thu hồi toàn bộ thửa đất, nếu phần diện tích đất còn lại không đủ diện tích tối thiểu xây dựng nhà ở và người bị thu hồi đất ở có nguyện vọng.

Thứ ba, bổ sung quy định về bồi thường đối với diện tích đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở nhưng bị thu hồi. .

Thứ tư, đối với trường hợp, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở vừa kiêm mục đích kinh doanh, pháp luật cần có quy định về bồi thường thiệt hại do ngưng hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Thứ năm, cần sửa quy định hiện hành theo hướng ghi nhận việc bù đắp thiệt hại về chi phí di chuyển chỗ ở bằng cơ chế bồi thường thay vì cơ chế hỗ trợ khi hiện nay (hỗ trợ tái định cư, như đã nêu ở chương 2).

Thứ sáu, cần xây dựng nguyên tắc giá bồi thường về đất cũng như các khoản bồi thường khác cho người bị thu hồi đất theo giá trị trường.

3.2.1.5. Hoàn thiện các quy định về quyền được tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản

Một là, xây dựng tiêu chuẩn chất lượng quốc gia về suất tái định cư bằng đất, bằng nhà theo những tiêu chí về chất lượng cụ thể.

Hai là, cần sửa quy định về đối tượng ưu tiên lựa chọn suất tái định cư thuận lợi.

3.2.2. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở tại tỉnh Quảng Bình trong thời gian tới

Nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Bình trong thời tới, cần thực hiện các giải pháp sau đây.

3.2.2.1. Tăng cường công tác chỉ đạo, đôn đốc của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với việc thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

3.2.2.2. Bồi dưỡng, nâng cao trình độ pháp luật và chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở

3.2.2.3. Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất cho người dân trên địa bàn tỉnh.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Dựa trên các căn cứ pháp lý đã đưa ra ở chương 1 và phân tích tình hình thực tiễn ở địa bàn tỉnh Quảng Bình ở trên, luận văn đề xuất một số giải pháp nhằm giải quyết những tồn tại trong quy định của pháp luật cũng như tổ chức thực thi pháp luật trên thực tế trong vấn đề bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở. Cụ thể, về định hướng, việc hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải căn cứ vào quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật 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. Đối với giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở, cần thực hiện sửa đổi, bổ sung các quy định về quyền được thu hồi đất chính đáng; quyền được thu hồi đất công khai, minh bạch; quyền được thu hồi đất hợp pháp; quyền được bồi thường kịp thời, toàn bộ các thiệt hại do việc thu hồi đất gây ra theo giá thị trường, và quyền được tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản. Bên cạnh đó, nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Bình trong thời gian tới, cần tăng cường công tác chỉ đạo, đôn đốc của lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh đối với hoạt động này; thực hiện việc bồi dưỡng kiến thức pháp luật cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức có liên quan; tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất tới nhân dân trên địa bàn tỉnh, đặc biệt là vùng núi, vùng sâu.

PHẦN KẾT LUẬN

Thu hồi đất ở là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất ở của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất ở của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.

Để đánh giá chất lượng của pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở, có thể dựa vào hệ thống tiêu chí như: tính toàn diện, động bộ; tính thống nhất; tính phù hợp; kỹ thuật xây dựng cao; tính khả thi. Trong công tác thu hồi đất cần đảm bảo các quyền được thu hồi đất ở chính đáng, quyền được thu hồi đất công khai, minh bạch, quyền được bồi thường kịp thời và quyền được tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản.

Qua nghiên cứu thực tiễn thực hiện các quy định về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, đã đặt ra một số vấn đề nhất định.

Việc dẫn đến thực trạng đó là do quy định của pháp luật chưa thực sự bảo đảm tính toàn diện, công khai minh bạch, tính khả thi và trình độ lập pháp đáp ứng yêu cầu, do những buông lỏng trong chỉ đạo, đôn đốc của Ủy ban nhân dân tỉnh; trình độ kiến thức pháp luật của đội ngũ cán bộ công chức thực hiện pháp luật, và sự am hiểu pháp luật của người dân trên địa bàn tỉnh.

Để hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi người bị thu hồi đất ở, cũng như nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định này trên địa bàn Quảng Bình trong thời gian tới, cần có những định hướng và giải pháp cụ thể nhất định. Về định hướng, việc hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải căn cứ vào quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật 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. Phải coi quyền sử dụng đất nói chung, và quyền sử dụng đất ở nói riêng không chỉ là quyền tài sản bình thường mà còn là một loại vật quyền, tồn tại song song với quyền sở hữu toàn dân về đất đai. Việc hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác có liên quan. Hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở phải gắn liền với việc nâng cao hiệu quả hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đại hoá hệ thống bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính.

Đối với giải pháp hoàn thiện pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất ở, cần thực hiện sửa đổi, bổ sung các quy định về

quyền được thu hồi đất chính đáng; quyền được thu hồi đất công khai, minh bạch; quyền được thu hồi đất hợp pháp; quyền được bồi thường kịp thời, toàn bộ các thiệt hại do việc thu hồi đất gây ra theo giá thị trường, và quyền được tái định cư đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng căn bản.

Bên cạnh đó, trong thời gian tới, cần tăng cường công tác chỉ đạo, đôn đốc của lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh đối với hoạt động này; thực hiện việc bồi dưỡng kiến thức pháp luật cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức có liên quan; tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất tới nhân dân trên địa bàn tỉnh, đặc biệt là vùng núi, vùng sâu.