

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



VŨ NGUYỄN QUỲNH CHI

**PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC
THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ**

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. Trần Công Dũng

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.....

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	3
3.1. Mục đích nghiên cứu	3
3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu	3
4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.....	3
4.1. Đối tượng nghiên cứu.....	3
4.2. Phạm vi nghiên cứu	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	3
6. Những đóng góp của luận văn.....	4
7. Kết cấu của luận văn.....	4
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI	4
1.1. Khái niệm bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội và định giá đất.....	4
1.1.1. Khái niệm thu hồi đất và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội .	4
1.1.1.1. Khái niệm thu hồi đất của nhà nước.....	4
1.1.1.2. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội	4
1.1.1.3. Khái niệm về định giá và định giá đất bồi thường	5
1.2.1. Về nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất	5
1.2.2. Phương pháp định giá đất bồi thường	6
1.2.2.1. Các phương pháp truyền thống	6
1.2.2.2. Các phương pháp đã được áp dụng	6
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	7
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ- XÃ HỘI TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ	8
2.1. Thực trạng pháp luật về định giá đất.....	8
2.1.1. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất	8
2.1.2. Quy định về thẩm quyền định giá	8
2.1.3. Các nguyên tắc định giá	8
2.1.3.1. Yếu tố giá đất và định giá đất.....	8
2.1.3.2. Các nguyên tắc định giá đất	9

2.1.4. Phương pháp xác định hệ số K để định giá bồi thường thiệt hại..	10
2.1.4.1.. Phạm vi và đối tượng áp dụng, căn cứ xác định hệ số K và giá đất tính đền bù bồi thường thiệt hại:	10
2.1.4.2. Phương pháp xác định hệ số K:	10
2.1.5. Phân loại các loại đất cần phải định giá.....	11
2.1.6. Quy định về thẩm quyền định giá	11
2.1.7. Quy định về giải quyết tranh chấp trong vấn đề định giá và xử lý vi phạm pháp luật về định giá	11
2.2. Tình hình biến động và thu hồi đất tại tỉnh Quảng Trị	12
2.2.1. Tình hình biến động đất đai	12
2.2.2. Tình hình thu hồi đất	12
2.3. Tình hình thực hiện pháp luật về định giá đất khi nhà nước thu hồi đất.	12
2.3.1. Tình hình xây dựng các văn bản pháp quy về định giá đất tại tỉnh Quảng Trị	12
2.3.2. Kết quả áp dụng trong công tác giải phóng mặt bằng	14
2.3.3. Thực hiện quy định về phương pháp định giá khi Nhà nước thu hồi đất	14
2.3.4. Thực hiện quy định về trình tự thủ tục xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.....	14
2.3.5. Thực hiện quy định về xây dựng hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường.....	15
2.3.6 Một số hạn chế trong việc định giá đất tại Quảng Trị	15
Chương 3. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN HIỆN PHÁP LUẬT VÀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐỊNH GIÁ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ.....	17
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về định giá đất khi nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế xã hội tại tỉnh Quảng Trị	17
3.1.1. Nhận định của Đảng và chính quyền địa phương về tình hình thực tế định giá đất khi Nhà nước thu hồi đất cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội tại tỉnh Quảng Trị	17
3.1.2. Chủ trương của Đảng và Chính quyền địa phương	17
3.1.3. Phương hướng giải quyết vấn đề	17
3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật về định giá đất khi nhà nước thu hồi đất.....	18
3.2.1. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về định giá đất	18

3.2.1.1. Hoàn thiện pháp luật về định giá đất khi Nhà nước thu hồi đất trên cơ sở đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và tính ổn định.....	18
3.2.1.2. Hoàn thiện các quy định về giá đất	18
3.2.2. Thực hiện áp dụng pháp luật về định giá đất	18
3.2.2.1. Đề xuất biện pháp và kế hoạch triển khai việc thực hiện định giá đất thường kỳ của các cơ quan định giá Nhà nước.	18
3.2.2.2. Đề xuất biện pháp và kế hoạch triển khai việc thực hiện định giá đất cá biệt trong trường hợp có sự điều chỉnh giá đất.....	19
3.2.3. Các giải pháp liên quan đến quản lý và minh bạch thông tin thị trường đất đai.....	19
3.2.4. Các giải pháp liên quan đến tổ chức thực hiện, kiểm soát và giám sát thực thi giá đất.....	20
3.2.4.1. Đề xuất giải pháp xây dựng cơ cấu tổ chức của cơ quan định giá đất.....	20
3.2.4.2. Đề xuất nguyên tắc, quy trình và tổ chức thực hiện việc định giá đất.....	20
3.2.4.3. Đề xuất giải pháp để giám sát việc thực hiện định giá đất của các cơ quan định giá đất.....	20
3.2.4.4. Đề xuất giải pháp tăng cường năng lực cho cơ quan định giá đất	20
3.2.4.5. Các giải pháp về tổ chức kiểm soát, điều hành thích ứng với biến động giá đất đai trên thị trường, chống đầu cơ.....	21
3.2.4.6. Hoàn thiện các quy định về đơn giá tính bồi thường, hỗ trợ về tài sản	21
3.2.4.7. Hoàn thiện các chính sách hỗ trợ	21
3.2.5. Các giải pháp khác.....	22
3.2.5.1. Tăng cường tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nói riêng cho cán bộ và nhân dân.....	22
3.2.5.2. Kiện toàn tổ chức làm nhiệm vụ định giá bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất	22
3.2.5.3. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất	22
KẾT LUẬN.....	23

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai có vai trò vô cùng quan trọng đối với đời sống kinh tế, chính trị, xã hội của mỗi đất nước. Ở nước ta, đất đai được xác định tài nguyên vô cùng quý giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, nguồn nội lực quan trọng nhất để phát triển kinh tế, là thành phần quan trọng của môi trường sống. Hiến pháp năm 2013 khẳng định: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật”. Đất đai có vị trí, vai trò đặc biệt quan trọng như vậy nên quản lý, sử dụng đất đai luôn là vấn đề được Đảng và Nhà nước ta chú trọng quan tâm; trong đó việc xác định giá đất để bồi thường thiệt hại về đất đai khi Nhà nước thu hồi đất luôn là vấn đề bức thiết. Đây là hoạt động có liên quan tới rất nhiều ban ngành nhằm bảo đảm công bằng cho từng cá nhân, hộ gia đình và các tổ chức khi Nhà nước thu hồi đất đai phục vụ cho mục đích quốc phòng an ninh, lợi ích công cộng. Do vậy, phải hoàn thiện các chính sách liên quan về đất đai, đặc biệt là định giá đất khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất.

Tỉnh Quảng Trị trong những năm qua đã có nhiều cố gắng trong việc đề ra các giải pháp để đẩy nhanh tiến độ, nâng cao hiệu quả thực hiện công tác thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư, phát triển kinh tế, xã hội. Tuy nhiên, việc thực hiện thu hồi đất đối với đa số các công trình trên địa bàn tỉnh vẫn còn gặp khá nhiều khó khăn, phức tạp do nhiều nguyên nhân khác nhau, trong đó xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi thu hồi đất đối với các dự án do Nhà nước thực hiện thu hồi là một trong những nguyên nhân cơ bản. Chính sách bồi thường hiện nay tuy đã được quan tâm xây dựng, nhiều lần được điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế ở địa phương nhưng vẫn còn nhiều vấn đề vướng mắc cả về lý luận và thực tiễn, trong đó, chủ yếu là việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Xuất phát từ những quan điểm trên, đồng thời nhằm nghiên cứu để đánh giá đúng thực trạng và đưa ra các giải pháp phù hợp cho việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thu hồi đất và góp phần tích cực vào quá trình xây dựng, phát triển kinh tế - xã hội tại tỉnh Quảng Trị. Điều đó gợi mở và thôi thúc tôi lựa chọn đề tài: “***Pháp luật về định giá đất khi nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị***” làm luận văn thạc sỹ Luật học.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

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

Trần Thị Loan (2016), “*Ảnh hưởng của việc thực hiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng đến đời sống và việc làm của người dân bị thu hồi đất tại thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị*”. Luận văn Thạc sỹ, Khoa Tài

nguyên đất và Môi trường nông nghiệp – Trường Đại học Nông Lâm Huế. Luận văn Thạc sĩ của Trần Thị Loan đã đề cập đến việc thực hiện chính sách bồi thường GPMB khi nhà nước thu hồi đất; những tác động của việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đến đời sống và việc làm của người dân bị thu hồi đất. Từ đó, đề xuất một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện hơn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất nông nghiệp của người dân và hướng tới mục tiêu thực sự mang lại một cuộc sống tốt hơn cho người dân, đối tượng được coi là dễ bị tổn thương trong quá trình đô thị hóa nói chung và quá trình chuyển đổi sử dụng đất nói riêng.

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

Nguyễn Văn Hồng (2011), đánh giá thực trạng giá đất do nhà nước quy định và giải pháp, Hội thảo "*Tài chính đất đai, giá đất và cơ chế chính sách trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*", Hà Nội.

Nguyễn Thanh Lâm (2011), *Một số ý kiến về chính sách giá đất trong bồi thường khi thu hồi đất tại Việt Nam*, Hội thảo khoa học "Động viên tài chính từ đất đai để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng", Hà nội.

Các công trình, bài báo được công bố đã nêu trên đều nghiên cứu về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ, BT và GPMB ở mức độ và phạm vi khác nhau. Đã nghiên cứu đi sâu phân tích, bình luận một số khía cạnh pháp lý về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ; đánh giá một cách toàn diện cả lý luận và thực trạng pháp luật về định giá đất nói chung và định giá đất trong lĩnh vực giải phóng mặt bằng để đưa ra các giải pháp hoàn thiện. Với mong muốn được tiếp cận vấn đề từ góc độ thực tiễn một cách chi tiết, đồng thời bằng việc tham chiếu giữa các quy định của pháp luật về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ với thực tiễn áp dụng qua các vụ việc, tình huống cụ thể, nhằm góp thêm một ý kiến chỉ ra được những quy định phù hợp, không phù hợp của pháp luật với thực tiễn cuộc sống, mặt khác cũng đưa ra những nhận xét, đánh giá việc thực thi pháp luật về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền ở một địa bàn cụ thể. Trên cơ sở đó, đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ cho phù hợp với đòi hỏi của thực tiễn hiện nay và trong tương lai.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn là làm rõ các quy định của pháp luật về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ và thực tiễn áp dụng pháp luật về bồi thường khi nhà nước THĐ qua các vụ việc, tình huống cụ thể tại địa bàn Quảng Trị.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nêu trên, luận văn có nhiệm vụ giải quyết các vấn đề chủ yếu sau:

- Nghiên cứu một số vấn đề lý luận về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ;

- Phân tích, đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ từ khi LDD năm 2013 có hiệu lực đến nay tại Quảng Trị. Qua đó, chỉ ra các quy định phù hợp, chưa phù hợp của pháp luật về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ, cũng như những tồn tại, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng và nêu nguyên nhân của tình trạng này;

- Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ.

4. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là:

- Nội dung các quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước ở Trung ương, của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay;

- Thực tiễn áp dụng pháp luật về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ qua các vụ việc, tình huống cụ thể tại Quảng Trị từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu của luận văn là:

- Về phạm vi đối tượng, luận văn chỉ tập trung nghiên cứu các quy định pháp luật về định giá bồi thường khi nhà nước THĐ mà cụ thể là các quy định về BT, HT về đất và tài sản, các chính sách HT và các quy định về TĐC cho hộ gia đình (HGD), cá nhân khi nhà nước THĐ;

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Luận văn đã sử dụng các phương pháp luận duy vật biện chứng và phương pháp luận duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin nhằm nghiên cứu vấn đề. Các phương pháp nghiên cứu cụ thể mà luận văn đã sử dụng:

- Phương pháp thu thập thông tin thứ cấp:

- Phương pháp tổng hợp, phân tích:

- Phương pháp thống kê:

- Phương pháp điều tra xã hội học:

Ngoài ra, chúng tôi còn sử dụng các phương pháp: diễn dịch, quy nạp, so sánh, logic... để nghiên cứu và làm sáng tỏ nội dung của luận văn.

6. Những đóng góp của luận văn

Các kết quả nghiên cứu của luận văn có thể là nguồn tài liệu tham khảo và đáng tin cậy đối với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động ban hành, sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật đất đai liên quan tới lĩnh vực định giá bồi thường khi nhà nước THĐ.

7. Kết cấu của luận văn

Luận văn gồm 3 chương:

Chương 1. Những vấn đề lý luận về định giá đất khi Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật định giá đất khi nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội tại tỉnh Quảng Trị.

Chương 3: Phương hướng, các giải pháp hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật định giá đất khi nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

1.1. Khái niệm bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội và định giá đất

1.1.1. Khái niệm thu hồi đất và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội

1.1.1.1. Khái niệm thu hồi đất của nhà nước

Khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định về khái niệm thu hồi đất về cơ bản đã hợp lý hơn so với Luật Đất đai năm 2003: “*Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai*”.

Như vậy, có thể hiểu một cách khái quát thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất đã giao cho các chủ thể sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

1.1.1.2. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội

Về khái niệm thu hồi đất để phục vụ cho các dự án phát triển kinh tế, khoản 1 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003 xác định: “*Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ*”.

Luật Đất đai năm 2013 không quy định thế nào là thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế, mà chỉ quy định các trường hợp cụ thể mà Nhà nước tiến hành thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội.

Căn cứ vào Điều 62 Luật Đất đai năm 2013, có thể xác định Nhà nước thu hồi đất phục vụ cho các dự án phát triển kinh tế trong các trường hợp sau:

Như vậy, thu hồi đất để phục vụ cho các dự án phát triển kinh tế là một trong các trường hợp Nhà nước thu hồi đất, với mục đích là để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Thu hồi đất để phục vụ cho các dự án phát triển kinh tế còn có đặc điểm sau:

Mục đích, động cơ của việc thu hồi đất là lợi nhuận kinh tế. Nhà nước là chủ thể đứng ra thu hồi đất để giao cho các chủ đầu tư dự án. Đất được thu hồi được sử dụng để thực hiện các dự án không phải phục vụ chung cho lợi ích của cả cộng đồng hay vì mục đích an ninh quốc phòng quốc gia, mà để thực hiện các dự án mang lại lợi ích kinh tế, nhằm phát sinh lợi nhuận như dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu đô thị,... Chính chủ đầu tư là người đề xuất thu hồi đất của người sử dụng đất với mục đích, động cơ vì lợi nhuận kinh tế.

Mặc dù quan hệ thu hồi đất vì mục đích kinh tế là quan hệ hành chính mệnh lệnh (Nhà nước ban hành quyết định hành chính để thu hồi đất của người sử dụng đất); tuy nhiên, đối với các dự án mà chủ đầu tư tự đứng ra thoả thuận với người dân thì quan hệ này đã chuyển sang quan hệ kinh tế - dân sự.

1.1.1.3. Khái niệm về định giá và định giá đất bồi thường

Định giá đất là sự ước tính giá trị của lợi ích có được từ quyền sử dụng đất dưới hình thức tiền tệ cho một mục đích sử dụng đất nhất định.

Định giá đất bồi thường là một mục đích của việc định giá đất đó là sự thay thế các tài sản bị thu hồi bằng tiền hoặc bằng hiện vật (đất,..)

1.2. Khái quát nội dung pháp luật điều chỉnh về định giá đất

1.2.1. Về nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất

Về nguyên tắc, giá đất phải xác định theo nguyên tắc thị trường có sự quản lý của nhà nước để đảm bảo vai trò chủ động của nhà nước trong việc hình thành và điều tiết thị trường. Được Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 112 Luật Đất đai năm 2013,.

Phương pháp xác định giá đất cụ thể, gồm 4 phương pháp: Phương pháp so sánh trực tiếp; phương pháp chiết trừ; phương pháp thu nhập; phương pháp thặng dư.

Đất đai là một loại hàng hóa đặc biệt nên vấn đề giá đất cần phải được quản lý chặt chẽ, phù hợp với thị trường và đảm bảo cạnh tranh bình đẳng giữa các địa phương trong việc thu hút đầu tư cũng như thuận lợi trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Khi xác định giá đất cần tôn trọng các

nguyên tắc cung cầu, nguyên tắc cạnh tranh, nguyên tắc cân đối, nguyên tắc thống nhất...

Về lập kế hoạch định giá đất cụ thể: Kế hoạch định giá đất cụ thể, gồm các nội dung sau: Dự kiến các trường hợp cần định giá đất cụ thể; dự kiến trường hợp phải thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất và số lượng tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất; dự kiến thời gian và kinh phí thực hiện định giá đất.

1.2.2. Phương pháp định giá đất bồi thường

1.2.2.1. Các phương pháp truyền thống

Khả năng sinh lời của đất chính là kết quả tác động tổng hợp của các yếu tố tự nhiên, kinh tế, xã hội vào đất. Đánh giá đất về mặt tự nhiên được xây dựng trên các yếu tố khách quan, quan trọng của đất đối với khả năng cho sản phẩm tự nhiên. Phần lớn các tính chất ổn định như: địa hình, loại thổ nhưỡng, độ dày tầng đất, vị trí địa lý, điều kiện canh tác.

Yếu tố kinh tế ở đây được sử dụng chung như một yếu tố quan sát dùng để so sánh, đánh giá kết quả phân hạng đất. Như vậy giá cả ruộng đất đắt hay rẻ là do 2 nhân tố quyết định:

+ *Địa tô cao hay thấp*

+ *Tỷ suất lợi tức tiền gửi ngân hàng.*

1.2.2.2. Các phương pháp đã được áp dụng

Hiện nay trên thế giới trong lĩnh vực định giá đất thường sử dụng những phương pháp sau:

a. Phương pháp so sánh

Phương pháp này được sử dụng rộng rãi và dễ được chấp nhận. Khi sử dụng phương pháp này đòi hỏi người đánh giá phải thu thập được càng nhiều thông tin càng tốt và phải đảm bảo được hệ thống thông tin sàng lọc có hiệu quả và cập nhật, chứa đựng được các thông tin nhận được của từng giao dịch trên thị trường.

b. Phương pháp thu nhập (phương pháp đầu tư)

Phương pháp này thường dùng để tính giá cho thuê đất, sau khi đã trừ đi phần kinh phí bỏ ra để xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình khác có liên quan.

c. Phương pháp chi phí (phương pháp giá thành)

Phương pháp này thường được áp dụng cho việc định giá đất nông nghiệp, dựa vào khả năng sinh lợi của đất mà cụ thể là giá thành sản phẩm thu nhập được để cá thể xác định được giá của mảnh đất cần phải định giá.

d. Phương pháp thặng dư

Giá trị của bất động sản được xác định trên lợi nhuận thu được từ bất động sản đó sau khi đã trừ mọi khoản chi phí. Phương pháp này có liên quan tới rất nhiều các lĩnh vực cần thu thập thông tin như các thuế, lãi xuất ngân

hàng, tỷ suất lãi ròng, mức thu hồi vốn.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Giá đất hình thành do nhiều yếu tố phức tạp chi phối. Khi tiến hành định giá bất động sản, cần phải hiểu rõ và nắm chắc các yếu tố hình thành giá, bao gồm:

*** *Yếu tố thông thường***

Nhân tố thông thường là nói về những yếu tố ảnh hưởng chung có tính phổ biến, cộng đồng đến giá đất phát sinh ảnh hưởng tổng thể đến mức giá cả đất trong điều kiện kinh tế, xã hội thông thường, từ đó trở thành cơ sở để quyết định giá cụ thể cho các loại đất.

*** *Yếu tố Pháp luật***

Việc định giá đất đai khi Nhà nước THĐ chịu ảnh hưởng rất lớn bởi sự quản lý của Nhà nước, đặc biệt là chịu ảnh hưởng của yếu tố Pháp luật. Khi một chính sách pháp luật được ban hành thì nó tác động trở lại đối với kinh tế, từ đó kéo theo sự thay đổi về thị trường BĐS, trong đó có giá đất.

*** *Yếu tố hành chính***

Yếu tố hành chính chủ yếu là chỉ sự can thiệp của Nhà nước đến giá đất bằng các chính sách pháp luật và quy hoạch đất đai nhằm mục đích nâng cao hiệu quả sử dụng đất tổng thể. Yếu tố hành chính ảnh hưởng tới giá đất bao gồm các mặt: Chế độ sở hữu đất đai và quản lý nhà ở, kiến trúc; Quy hoạch đô thị; Chính sách thuế. Ngoài ra các chính sách về giá đất, những thay đổi về hành chính cũng có những tác động tới giá đất.

*** *Yếu tố nhân khẩu***

Yếu tố này nhìn chung có ảnh hưởng khá lớn đến giá đất; Cấu thành nhân khẩu gia đình: Do có sự thay đổi phương thức sinh hoạt truyền thống và ảnh hưởng của đô thị hóa nên kết cấu gia đình ngày càng nhỏ. Sự thay đổi kết cấu nhân khẩu gia đình sẽ làm gia tăng nhu cầu đối với nhà ở một cách tương ứng.

*** *Yếu tố xã hội***

Xã hội phát triển và ổn định có ảnh hưởng lớn đối với giá đất. Nhân tố xã hội ảnh hưởng đến giá đất qua bốn mặt chủ yếu: Tình trạng ổn định chính trị; Tình trạng trị an xã hội; Đầu cơ nhà đất; Tiến trình đô thị hóa

*** *Yếu tố quốc tế***

Tình hình kinh tế, chính trị quốc tế sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến kinh tế, chính trị xã hội trong nước và nguồn đầu tư nước ngoài.

*** *Yếu tố kinh tế***

Kinh tế là nền tảng phát triển của mỗi quốc gia. Sự diễn biến của tình hình kinh tế có tác động quan trọng đối với quốc tế dân sinh và ảnh hưởng đến địa vị quốc tế của mỗi quốc gia.

*** *Yếu tố khu vực***

Yếu tố khu vực là chỉ điều kiện tự nhiên, điều kiện xã hội kinh tế của nơi có đất, những đặc tính địa phương do sự liên kết của các yếu tố này tạo ra có ảnh hưởng quyết định đến mức giá cả địa sản trong địa phương đó. Bao gồm: Vị trí địa lý; Điều kiện cơ sở hạ tầng; Chất lượng môi trường.

*** Yếu tố cá biệt**

Ảnh hưởng của nhân tố cá biệt đến giá đất tức là ảnh hưởng đến giá cả của từng thửa đất của mỗi loại: Diện tích; Chiều rộng; Chiều sâu; Hình dáng đất; Độ dốc; Vị trí đất; Thời hạn sử dụng đất.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ- XÃ HỘI TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ

2.1. Thực trạng pháp luật về định giá đất

2.1.1. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất

Trình tự thực hiện xác định giá đất cụ thể quy định tại Điều 15 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014 Nghị định Quy định về giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

- Xác định mục đích định giá đất cụ thể: Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất; xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Thẩm định phương án giá đất; Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất.

Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định gồm có:

- Tờ trình về phương án giá đất; Dự thảo phương án giá đất; Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; Văn bản thẩm định phương án giá đất.

2.1.2. Quy định về thẩm quyền định giá

Việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất bao gồm các thành phần sau:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng;
- Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2.1.3. Các nguyên tắc định giá

2.1.3.1. Yếu tố giá đất và định giá đất

Khi định giá đất, người định giá phải căn cứ vào nguyên tắc và phương pháp định giá đất; phải cân nhắc đầy đủ ảnh hưởng của chính sách đất đai của Chính phủ trên cơ sở nắm chắc tư liệu thị trường đất đai, căn cứ vào những thuộc tính kinh tế và tự nhiên của đất đai theo chất lượng và tình trạng thu lợi thông thường trong hoạt động kinh tế thực tế của đất đai.

2.1.3.2. Các nguyên tắc định giá đất

a. Nguyên tắc sử dụng cao nhất và sử dụng tốt nhất

Căn bản đối với khái niệm giá trị là lý thuyết sử dụng cao nhất và tốt nhất hoặc có lợi cao nhất. Hoặc nó có thể được định nghĩa là việc sử dụng tại thời điểm định giá có khả năng thu nhập ròng lớn nhất trong một khoảng thời gian cho trước.

b. Nguyên tắc dự báo trước:

Giá thị trường là giá trị hiện tại của tất cả những lợi nhuận tương lai có thể có từ tài sản sở hữu mang lại. Những lợi ích này sẽ dưới dạng một nguồn thu nhập hoặc những tiện nghi; Những lợi ích tương lai được dự báo là những lợi ích dựa trên sự nghiên cứu trước thị trường.

c. Nguyên tắc thay đổi:

Nguyên tắc này cho rằng giá thị trường không bao giờ giữ nguyên bởi vì lực lượng kinh tế xã hội luôn tác động làm thay đổi tài sản sở hữu và môi trường của nó.

d. Nguyên tắc cân đối:

Nguyên tắc cân đối chỉ ra rằng giá thị trường tối đa đạt tới khi sử dụng toàn bộ đất đai ở trạng thái thoả đáng. Ví dụ, một khu dân cư lân cận của một gia đình đòi hỏi các phương tiện thương mại như các cửa hàng bách hoá, trạm xăng, cửa hàng tân dược. Nó cũng cần các phương tiện đảm bảo cho dân chúng như nhà thờ, trường học, vui chơi.... khi việc sử dụng hoàn hảo đạt đến sự cân đối thì các tài sản sở hữu riêng đạt tới giá thị trường tối đa. Khi nguyên tắc cân đối áp dụng cho vùng phụ cận, nó sẽ kết hợp với nguyên tắc cạnh tranh.

e. Nguyên tắc cạnh tranh:

Nguyên tắc này cho rằng khi đạt được lợi nhuận cơ bản, việc cạnh tranh có sức hấp dẫn điều này dẫn tới cách ngôn là "Lợi nhuận có xu hướng trở thành bánh mỳ của cạnh tranh".

f. Nguyên tắc sự phù hợp:

Nguyên tắc này cho rằng giá thị trường tối đa đạt được khi mức độ chấp nhận được về tính đồng đều kinh tế và xã hội dự kiến trong tương lai.

g. Nguyên tắc thống nhất.

Nguyên tắc này phân chia toàn quốc thành nhiều vùng giá trị phù hợp với nhà và đất. Những điều kiện liên quan tới giá trị trong vùng phải thống nhất. Trong mỗi vùng lại phân chia thành nhiều vùng lãnh thổ nhỏ để các

điều kiện tác động đến giá trị được tính toán theo nguyên tắc thống nhất.

h. Nguyên tắc tương quan cung và cầu

Nguyên tắc này cho biết rằng giá thị trường được xác định bằng sự tương tác của cung và cầu. Nếu dân số của một khu vực tăng đột biến thì thu nhập sẽ tăng lên. Nếu như tỷ lệ lãi suất thế chấp cùng thời điểm tăng rất mạnh thì nó sẽ giảm nhu cầu

2.1.4. Phương pháp xác định hệ số K để định giá bồi thường thiệt hại

Theo khoản 5, điều 4 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất thì phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành.

2.1.4.1.. Phạm vi và đối tượng áp dụng, căn cứ xác định hệ số K và giá đất tính đền bù bồi thường thiệt hại:

a. Hệ số K, phạm vi và đối tượng áp dụng

Hệ số K (hệ số điều chỉnh) quy định tại khoản 2, điều 18 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là hệ số quan hệ tỷ lệ giá đất tính theo khả năng sinh lợi hoặc giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc TƯ quy định.

b. Căn cứ để xác định hệ số K:

Hệ số K để xác định giá đất tính đền bù thiệt hại do Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định cho từng dự án theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính có sự tham gia của các ngành liên quan

c. Giá đất để tính đền bù thiệt hại:

Giá đất tính bồi thường thiệt hại được xác định trên cơ sở giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính Phủ nhân với hệ số K.

2.1.4.2. Phương pháp xác định hệ số K:

a. Hệ số K được xác định theo quan hệ tỷ lệ giữa giá đất tính theo khả năng sinh lợi với giá đất do UBND tỉnh quy định

Bước 1: Xác định giá trị sản lượng, chi phí và thu nhập

Bước 2: Xác định giá đất theo khả năng sinh lợi

Bước 3: Xác định hệ số K

b. Hệ số K được xác định theo quan hệ tỷ lệ giữa giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế với giá đất do UBND cấp tỉnh quy định.

Bước 1: Thu thập và xử lý thông tin số liệu

Bước 2: Xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế của đất bị thu hồi.

Bước 3: Xác định hệ số K

c. Xác định hệ số K và giá đất bồi thường cho một số trường hợp đặc biệt

Đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản ở những nơi mà việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã diễn ra phổ

biến và đã hình thành giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể xác định hệ số K bằng một trong 2 phương pháp trên, nhưng giá đất tính đền bù thiệt hại bằng giá đất đền bù tính theo khả năng sinh lợi, cộng thêm một khoản tiền tối đa bằng 60 % phần chênh lệch giữa giá đất tính theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá đền bù tính theo khả năng sinh lợi của mảnh đất đó.

2.1.5. Phân loại các loại đất cần phải định giá.

Ở Việt Nam, đất thường được phân loại theo hai cách: Phân loại đất theo thổ nhưỡng và phân loại đất theo mục đích sử dụng.

a. Phân loại đất theo thổ nhưỡng

Ở nước ta đã sử dụng hệ thống phân loại đất theo định lượng FAO - UNESCO, bảng phân loại đất theo phương pháp FAO - UNESCO gồm 19 nhóm và 54 loại đất.

b. Phân loại đất theo mục đích sử dụng

Mục đích sử dụng, đất đai ở nước ta hiện nay được chia làm 3 nhóm: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

Từ những quy định về nhóm đất, Chính phủ đã có Nghị định số: 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất, theo đó các loại đất cần phải định giá đó là:

- Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; Đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

2.1.6. Quy định về thẩm quyền định giá

Theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 thì: UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp UBND tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình UBND cùng cấp quyết định.

2.1.7. Quy định về giải quyết tranh chấp trong vấn đề định giá và xử lý vi phạm pháp luật về định giá

Khi thu hồi đất, ngoài việc được bồi thường về đất, người sử dụng đất còn được bồi thường về tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp việc bồi thường thu hồi đất không thỏa đáng, không đồng ý với quyết định thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thì có thể khiếu nại đến cơ quan có thẩm

quyền. Việc giải quyết khiếu nại về đất đai được quy định tại Điều 204 Luật đất đai 2013

2.2. Tình hình biến động và thu hồi đất tại tỉnh Quảng Trị

2.2.1. Tình hình biến động đất đai

Theo thống kê Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2017, toàn tỉnh là 473,744 ha diện tích đất tự nhiên. Tỉnh Quảng Trị có diện tích đất nông nghiệp và đất lâm nghiệp chiếm tỷ lệ lớn trong tổng diện tích từ năm 2005- 2017

Từ năm 2010 đến năm 2012, đất lâm nghiệp giảm từ 290,476 ha xuống còn 290184 ha tức là giảm 292 ha, đất chưa sử dụng giảm từ 53,82 ha xuống còn 50,712 ha (giảm 3117 ha), trong khi đó Đất sản xuất nông nghiệp tăng từ 87,838 ha lên 38146 ha, đất ở tăng từ 4,287 ha lên 4,466 ha. Từ năm 2010 đến năm 2013, đất nông nghiệp giảm và đất lâm nghiệp giảm .. Nguyên nhân của việc tăng, giảm trên là do cùng với quá trình đô thị hoá của các huyện, thị. Vì vậy, mà nhu cầu xây dựng những khu trung cư, khu du lịch, khu vui chơi giải trí, khu đô thị, đường giao thông, cơ sở hạ tầng... ngày càng nhiều là vấn đề rất cần thiết. Do đó, cần phải có đất đai để tiến hành các dự án đó, nhu cầu đó.

2.2.2. Tình hình thu hồi đất

Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn tỉnh được thực hiện bảo đảm đúng quy hoạch, kế hoạch và trình tự thủ tục quy định, nhiều công trình, dự án được đầu tư xây dựng đã tạo ra một diện mạo mới trong phát triển KT-XH của tỉnh, phù hợp với chủ trương chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo nghị quyết đại hội Đảng bộ tỉnh đề ra là đưa nền kinh tế chuyển dịch theo hướng: Thương mại - Dịch vụ, Du lịch - Công nghiệp - Xây dựng - Nông, lâm, thủy sản. Hiệu quả nền kinh tế của từng ngành ngày càng cao hơn.

Chỉ tính trong năm 2014 đến 2017 tỉnh đã thực hiện GPMB 58 công trình, gồm 30 công trình mới và 28 công trình chuyển tiếp từ các năm trước. Trong đó, có 20 công trình trọng điểm gồm: 03 công trình của Dự án phát triển các đô thị dọc hành lang tiểu vùng sông Mêkông (GMS); công trình đường Lê Thánh Tông và 19 tuyến giao thông thành phố Đông Hà với trên 1.000 hộ dân nằm trong diện bị ảnh hưởng

- Tổng diện tích đất đã thu hồi để giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển KT-XH: 669,67 ha. Tổng số tiền đã chi trả bồi thường, hỗ trợ: 126.271.930.000 đồng

2.3. Tình hình thực hiện pháp luật về định giá đất khi nhà nước thu hồi đất.

2.3.1. Tình hình xây dựng các văn bản pháp quy về định giá đất tại tỉnh Quảng Trị

Đề cụ thể một số nội dung về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương và thực hiện hóa những quy định của pháp luật, UBND tỉnh Quảng Trị đã ban hành nhiều văn bản quy định pháp luật đề cụ thể hóa về đơn giá các loại tài sản là nhà, vật kiến trúc và các loại cây trồng áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị; Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Trị Quyết định ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị; Quyết định số 28/2017/QĐ-UBND ngày 09/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc ban hành các loại bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh Quảng Trị

Theo Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Trị Quyết định ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị các hình thức hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

- Bồi thường chi phí đầu tư vào đất
- Bồi thường về đất khi thu hồi đất ở (bồi thường theo giá đất có cùng mục đích sử dụng)
- Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân.
- Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất.
- Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ
- Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước
- Bồi thường về đất đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất
- Bồi thường về di chuyển mồ mả
- Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất
- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp
- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở
- Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở.
- Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc Sở hữu Nhà nước
- Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất.

Như vậy, khi thực hiện thu hồi đất phải căn cứ vào giá đất cụ thể của từng địa phương, thời điểm thu hồi để xác định giá đất được bồi thường.

2.3.2. Kết quả áp dụng trong công tác giải phóng mặt bằng

Công tác đền bù giải phóng mặt bằng (GPMB), tái định cư đóng vai trò tích cực, là điều kiện quan trọng xây dựng hạ tầng đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; là động lực chính để thu hút đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án nhằm đóng góp quan trọng vào sự phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập quốc tế của tỉnh Quảng Trị. Xuất phát từ ý nghĩa và tầm quan trọng ấy, trong quá trình thực hiện công tác GPMB trên địa bàn tỉnh những năm qua, các cấp ủy Đảng, chính quyền đã xác định công tác bồi thường, GPMB là công việc của cả hệ thống chính trị theo hướng các cấp ủy Đảng tập trung lãnh đạo, chính quyền tích cực tổ chức triển khai, các đoàn thể tích cực tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện. Về đơn giá đền bù, phải xây dựng phương án áp giá đền bù được thực hiện theo khung giá tại thời điểm thu hồi đất, trong đó phải xác định đúng, chi tiết số hộ, số khẩu, diện tích nhà ở, diện tích sản xuất và diện tích khác bị ảnh hưởng; căn cứ đền bù phải theo đúng quy định pháp luật; áp giá đền bù hợp lý theo phương châm không để người dân chịu thiệt thòi. Trong năm 2017, các công trình đã được phê duyệt với tổng giá trị 192,5 tỷ đồng cho 718 trường hợp. Trong số này, đã tiến hành chi trả với tổng số tiền 155,8 tỷ đồng. Qua đó đã có 644 trường hợp nhận tiền và đồng ý bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

2.3.3. Thực hiện quy định về phương pháp định giá khi Nhà nước thu hồi đất

Theo khoản 1 điều 15 nghị định 44/2014/NĐ-CP, UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể căn cứ vào:

Nguyên tắc định giá đất; Phương pháp định giá đất; Kết quả tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường. Như vậy, giá đất cụ thể tính giá bồi thường có thể được xác định theo 5 phương pháp. Điều kiện để áp dụng các phương pháp theo khoản 2 điều 5 nghị định 44/2014/NĐ-CP như sau:

Phương pháp so sánh trực tiếp; Phương pháp chiết trừ; Phương pháp thu nhập; Phương pháp thặng dư; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

2.3.4. Thực hiện quy định về trình tự thủ tục xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi nhà nước thu hồi đất

Căn cứ điều 16 nghị định 44/2014/NĐ-CP, trình tự thủ tục xác định như sau:

Xác định mục đích định giá đất cụ thể; Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất; Xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Thẩm định phương án giá đất; Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất.

Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định gồm có:

Tờ trình về phương án giá đất; Dự thảo phương án giá đất; Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; Văn bản thẩm định phương án giá đất. Việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất bao gồm các thành phần sau:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2.3.5. Thực hiện quy định về xây dựng hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường

Căn cứ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất dựa trên việc điều tra tổng hợp các thông tin theo khoản 1, 2 thông tư 36/2014/TT-BTNMT như sau:

Thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; Thông tin về điều kiện kinh tế – xã hội tại địa phương; Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo các nội dung chủ yếu sau:

Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá;

Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường; điều kiện kinh tế – xã hội ảnh hưởng đến giá đất ở địa phương;

Việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất;

Kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và đề xuất các phương án hệ số điều chỉnh giá đất; Đánh giá tác động về kinh tế – xã hội của các phương án hệ số điều chỉnh giá đất.

2.3.6 Một số hạn chế trong việc định giá đất tại Quảng Trị

Mặc dù việc định giá đất đã được quy định rõ ràng bằng các quyết định của UBND tỉnh, tuy nhiên, trong quá trình định giá đất để bồi thường tại tỉnh Quảng Trị vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế như sau:

Chính sách giữa các địa phương trong tỉnh còn chưa đồng bộ nhất là trong lĩnh vực đền bù giải tỏa, tái định cư khi người dân bị thu hồi đất; Giữa quy định của pháp luật và thực tiễn áp dụng luật trong vấn đề giá đất bồi thường cho người dân vẫn không đáp ứng được đòi hỏi của thực tiễn.

Một số huyện, thị xã, thành phố đến thời điểm hiện nay vẫn chưa thực hiện nghiêm túc việc lập kế hoạch định giá đất cụ thể theo quy định. Một số địa phương còn lúng túng trong việc bố trí nguồn ngân sách để thanh quyết toán kinh phí thực hiện định giá đất cụ thể, gây khó khăn trong hoạt động của đơn vị tư vấn xác định giá đất.

Việc điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường để phục vụ cho công tác xác định giá đất cụ thể còn gặp khó khăn do giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Hợp đồng chuyển nhượng không đúng với giá đất thực tế chuyển nhượng, người dân còn ngại cung cấp giá đất thực tế chuyển nhượng trên thị trường, gây khó khăn trong công tác điều tra của đơn vị tư vấn.

Một số chủ đầu tư gặp khó khăn về tài chính, không huy động được nguồn vốn để chi trả; Chủ đầu tư chậm giao nền tái định cư, chậm triển khai dự án dẫn đến trường hợp người dân không chịu di dời bàn giao đất hoặc đã giao đất nhưng trở lại tranh cãi không cho triển khai đầu tư, khiếu kiện đòi thêm tiền...

Nguyên nhân:

Chính sách đất đai của nước ta có sự thay đổi khác nhau qua các thời kỳ dẫn đến những biến động lớn về chủ sử dụng đất, ranh giới đất, gây khó khăn cho công tác quy hoạch và quản lý đất đai. Việc thay đổi mục đích sử dụng, thu hồi đất phục vụ lợi ích công cộng, an ninh quốc phòng ở một số địa phương thực hiện chưa tốt chính sách quản lý đất đai, chính sách cải tạo đất nông nghiệp.

Sự khiếu kiện đòi bồi thường đất đai kéo dài trong nhân dân cũng do những bất cập của Luật Đất đai về vấn đề quy định khung giá đất, bồi thường giá đất thuộc diện quy hoạch. Trong một số trường hợp định giá để đền bù, không thực hiện điều tra để xác định lại giá đất mà vẫn áp dụng giá đất theo bảng giá đất mặc dù giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường đã cao hơn giá trong bảng giá đất. Bên cạnh đó, ở các địa phương, các định giá viên chuyên nghiệp rất thiếu vì đây là một lĩnh vực, một nghề rất mới, chỉ xuất hiện từ năm 2003 trở lại đây. Vì thế, trong quá trình điều tra, khảo sát, xây dựng bảng giá đất, chất lượng của báo cáo định giá còn có hạn. Do đó vẫn xảy ra tình trạng giá đất trong định giá thu hồi nhiều nơi chênh lệch nhau, gây ra sự không công bằng, là nguyên nhân dẫn đến nhiều khiếu nại của người dân.

Chương 3

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN HIỆN PHÁP LUẬT VÀ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT ĐỊNH GIÁ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về định giá đất khi nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế xã hội tại tỉnh Quảng Trị

3.1.1. Nhận định của Đảng và chính quyền địa phương về tình hình thực tế định giá đất khi Nhà nước thu hồi đất cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội tại tỉnh Quảng Trị

Trong gần 4 năm thi hành Luật đất đai 2013, công tác quản lý đất đai đã đạt được một số kết quả quan trọng: Kịp thời hướng dẫn, tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trong quá trình chuyển tiếp thi hành Luật đất đai giữa Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã tạo ra cơ sở pháp lý quan trọng trong định giá thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bước đầu đã khắc phục tình trạng giao đất, cho thuê đất tràn lan, không đưa vào sử dụng, lãng phí. Việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp đã tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân trong việc nộp hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ công việc và giúp đẩy nhanh tiến độ công tác định giá bồi thường giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, công tác thực hiện, pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về định giá đất khi nhà nước thu hồi đất vẫn còn nhiều bất cập.

3.1.2. Chủ trương của Đảng và Chính quyền địa phương

Trong nhiều năm trở lại đây, Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Quảng Trị đã bám sát thực tiễn để chỉ đạo các ngành, các địa phương thực hiện có hiệu quả các chủ trương, chính sách của Đảng về công tác định giá khi Nhà nước thu hồi đất để phục vụ cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, nhà nước thu hồi đất để phát triển KT-XH là một nhiệm vụ quan trọng, nhưng hết sức khó khăn phức tạp, nhạy cảm.

Quá trình tổ chức thực hiện phải bảo đảm công khai, công bằng, dân chủ trên nguyên tắc kết hợp giữa lợi ích của Nhà nước với lợi ích chính đáng hợp pháp của người trong diện phải di chuyển.

Phương pháp giải quyết phải trên cơ sở luật pháp và những quy định của địa phương, phù hợp với thực tiễn, có lý có tình; kết hợp chặt chẽ các biện pháp vận động, thuyết phục, kinh tế, hành chính và pháp luật.

3.1.3. Phương hướng giải quyết vấn đề

Tiến hành công khai trước dân quy hoạch chi tiết các công trình Nhà nước cần xây dựng để phục vụ cho nhu cầu phát triển KT-XH lâu dài. Rà

soát, sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành của địa phương về định giá thu hồi đất theo đúng quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ, ngành Trung ương.

Huy động mọi nguồn vốn, trước hết sử dụng ngân sách phát triển hạ tầng để đầu tư tạo quỹ nhà, quỹ đất. Có nhiều hình thức đền bù khác nhau để nhân dân lựa chọn, như; bằng tiền, bằng đất...Khi đã bảo đảm các chính sách có tình có lý, cần kiên quyết áp dụng hình thức xử lý thích đáng đối với những người cố tình không chấp hành quyết định của chính quyền các cấp.

Các cấp uỷ Đảng, chính quyền, đoàn thể nhân dân tổ chức, động viên cán bộ, đảng viên, đoàn viên, hội viên gương mẫu thực hiện và vận động nhân dân ủng hộ và tích cực thực hiện. Các cơ quan bảo vệ pháp luật có kế hoạch tham gia công tác khi có yêu cầu.

Việc thực hiện những chính sách phù hợp đi kèm với mục tiêu vì lợi ích chung của toàn xã hội đã tạo sự đồng thuận chung, tuy nhiên trong thực tế không phải không có những bất cập cần tiếp tục hoàn thiện về mặt Pháp luật.

3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật về định giá đất khi nhà nước thu hồi đất

3.2.1. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về định giá đất

3.2.1.1. Hoàn thiện pháp luật về định giá đất khi Nhà nước thu hồi đất trên cơ sở đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và tính ổn định.

Cần phải tiến hành sửa đổi, bổ sung nhằm hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật về lĩnh vực bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, trên cơ sở đảm bảo tính kế thừa, nội dung các quy định ít bị xáo trộn, hạn chế tối đa việc cùng một vấn đề mà phải dùng nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau để giải quyết.

3.2.1.2. Hoàn thiện các quy định về giá đất

Giá đất là vấn đề nhạy cảm và phức tạp vì nó liên quan đến lợi ích kinh tế của tất cả các thành viên trong xã hội và tác động trực tiếp đến nền kinh tế đất nước. Không chỉ vậy, giá đất giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. ở nước ta hiện nay đang tồn tại song song 2 loại giá đất đó là giá đất do Nhà nước quy định và giá đất thị trường. Nhằm khắc phục tình trạng tồn tại “hai giá”, góp phần tháo gỡ những vướng mắc, tồn tại trong việc thực thi các quy định về giá đất, nhất là trong quá trình thực hiện bồi thường, cần tính đến một số giải pháp sau đây.

3.2.2. Thực hiện áp dụng pháp luật về định giá đất

3.2.2.1. Đề xuất biện pháp và kế hoạch triển khai việc thực hiện định giá đất thường kỳ của các cơ quan định giá Nhà nước.

– Đối với Khung giá do Chính phủ ban hành.

Chính phủ cần quy định khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

– Đối với Bảng giá đất do UBND tỉnh.

Cần phải xem xét và điều chỉnh lại các quy định về biện pháp và kế hoạch triển khai ban hành Bảng giá đất của các địa phương

– Về phương pháp định giá đất cần có quy định bổ sung: Quy định rõ hơn các trường hợp áp dụng phương pháp định giá để xác định giá đất tại các vị trí; Định giá trực tiếp cho từng vị trí đất, không áp dụng hệ số vị trí.

3.2.2.2 Đề xuất biện pháp và kế hoạch triển khai việc thực hiện định giá đất cá biệt trong trường hợp có sự điều chỉnh giá đất

Một là, phạm vi áp dụng định giá đất cụ thể. Giá đất cụ thể được xác định khi phát sinh yêu cầu của Nhà nước, người sử dụng đất, người có quyền, nghĩa vụ liên quan và được sử dụng làm căn cứ trong các trường hợp: Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê một lần cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước mà doanh nghiệp thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Hai là, trong quy trình định giá đất cụ thể, có sự tham gia của tổ chức, cơ quan định giá đất độc lập tiến hành định giá đất, UBND tỉnh là cơ quan xem xét và quyết định giá đất cụ thể.

Ba là, việc xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất: Cần trao quyền cho người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan định giá đất xác định giá đất và giá do cơ quan định giá đất đưa ra là giá để tính bồi thường: Giá đất được xác định phải dựa trên sự thỏa thuận với người sử dụng đất, giá đất được định giá tại thời điểm thu hồi đất; Để đảm bảo giá của cơ quan thẩm định giá đưa ra là khách quan, độc lập.

3.2.3. Các giải pháp liên quan đến quản lý và minh bạch thông tin thị trường đất đai

- *Giải pháp minh bạch thông tin thị trường đất đai*

Cần phải minh bạch thông tin thị trường đất đai và bất động sản, hoàn thiện công tác xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên địa bàn các tỉnh, thành phố; phải thực hiện công khai các quy hoạch có sử dụng đất đã được duyệt để nhân dân biết, giám sát, kiểm tra và thực hiện;

- *Giải pháp tạo lập, quản lý thị trường đất đai và bất động sản.*

Cần hoàn thiện chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; Thừa nhận về pháp luật giá đất thị trường và tạo hành lang pháp lý đối với giá đất thị trường; cần mở rộng quy định bắt buộc áp dụng cơ chế thị trường trong thu hồi quyền sử dụng

đất, trong giao đất, cho thuê đất kinh doanh dịch vụ; Tiếp tục hoàn thiện pháp luật về định giá đất Nhà nước và giới hạn phạm vi áp dụng giá đất Nhà nước; cần trao quyền cho người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan định giá đất xác định giá đất và giá do cơ quan định giá đất đưa ra là giá để tính đền bù.

- *Giải pháp chống đầu cơ đất đai*

– Giải pháp chống đầu cơ đất thông qua quy hoạch.

– Giải pháp chống đầu cơ thông qua công cụ thuế

- *Giải pháp tuyên truyền, nâng cao nhận thức cho người dân và doanh nghiệp*

Đối với người dân và doanh nghiệp, nâng cao nhận thức của người dân và doanh nghiệp là giải pháp thiết thực, có tác động lâu dài trong việc phát triển thị trường đất đai lành mạnh, bền vững ở nước ta.

3.2.4. Các giải pháp liên quan đến tổ chức thực hiện, kiểm soát và giám sát thực thi giá đất

3.2.4.1. Đề xuất giải pháp xây dựng cơ cấu tổ chức của cơ quan định giá đất

Cơ quan quản lý và định giá đất của Nhà nước cần phải thành lập tổ chức chuyên trách về định giá đất, có tính độc lập về chuyên môn, chịu sự quản lý của cơ quan Tài nguyên và Môi trường; Đối với tổ chức tư vấn giá đất độc lập, nên tổ chức theo loại hình doanh nghiệp kinh doanh có điều kiện (yêu cầu về số lượng định giá viên về giá đất...).

3.2.4.2. Đề xuất nguyên tắc, quy trình và tổ chức thực hiện việc định giá đất

Nguyên tắc định giá đất : Như phần trên đã phân tích, nguyên tắc định giá đất theo quy định của pháp luật hiện hành vẫn đang gây nhiều tranh luận, để đảm bảo việc xác định giá đất theo cơ chế thị trường ở Việt Nam cần phải xem xét lại nguyên tắc định giá đất.

Sửa đổi, bổ sung phương pháp định giá đất

Thứ nhất, nghiên cứu bổ sung các quy định và hướng dẫn cụ thể trong việc thu thập thông tin thị trường sử dụng cho việc định giá đất.

Thứ hai, bổ sung quy định áp dụng phương pháp định giá đất áp dụng các trường hợp cụ thể (mang tính đặc thù) và quy định rõ khi xác định giá đất cần phải sử dụng ít nhất hai phương pháp để định giá.

Thứ ba, tiếp tục nghiên cứu và sớm ban hành quy định và phạm vi áp dụng phương pháp định giá đất hàng loạt.

3.2.4.3. Đề xuất giải pháp để giám sát việc thực hiện định giá đất của các cơ quan định giá đất

Để đảm bảo giá đất Nhà nước quy định phù hợp với giá thị trường, trong quá trình thực hiện cơ chế giá đất cần phải có quy định đảm bảo thống nhất việc thực hiện của mỗi cấp và các đơn vị liên quan đến việc xác định giá đất và ban hành giá đất.

3.2.4.4. Đề xuất giải pháp tăng cường năng lực cho cơ quan định giá đất

Tổ chức thường xuyên các lớp đào tạo ngắn hạn về nâng cao nghiệp vụ quản lý ở các cấp quản lý, cấp trên tổ chức đào tạo cho cấp dưới về nghiệp vụ định giá đất theo một chương trình thống nhất.

3.2.4.5. Các giải pháp về tổ chức kiểm soát, điều hành thích ứng với biến động giá đất đai trên thị trường, chống đầu cơ

Thứ nhất, đầu tư nguồn lực tài chính và con người để xây dựng hệ thống thông tin tích hợp về đất đai và giá trị đất đai.

Thứ hai, có quy định cụ thể cho các cơ quan có chức năng ở địa phương và các tổ chức định giá phối hợp thực hiện trong điều tra và cập nhật thông tin giá đất.

Thứ ba, nghiên cứu và ban hành cơ chế thúc đẩy sự tác động tương hỗ lẫn nhau giữa hoạt động dịch vụ tư vấn giá đất và định giá đất của nhà nước trong việc phát triển và hoàn thiện thông tin giá đất.

Thứ tư, thống nhất việc tổ chức và nguồn dữ liệu thu thập trong quá trình xây dựng và quản lý thông tin giá đất và bất động sản.

Như vậy, để giá đất Nhà nước quy định phù hợp với giá thị trường, đòi hỏi phải thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ và từng bước tháo gỡ vướng mắc và bất cập, tuy nhiên vấn đề cơ bản nhất về cơ chế chính sách là phải tạo lập thị trường đất đai và phải là một thị trường cạnh tranh, minh bạch có sự điều tiết của Nhà nước.

3.2.4.6. Hoàn thiện các quy định về đơn giá tính bồi thường, hỗ trợ về tài sản

Thứ nhất, việc quy định đơn giá bồi thường, hỗ trợ phải đảm bảo nguyên tắc đủ để người bị thiệt hại về nhà, công trình có thể mua hoặc xây dựng lại nhà, công trình mới có cùng chất lượng, tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hay xây dựng lại một công trình có chất lượng và mức độ khấu hao tương đương.

Thứ hai, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013, mà cụ thể hơn là các nghị định cần có những quy định cụ thể về việc xác định lại đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình trong một số trường hợp cụ thể tương tự như đối với việc xác định lại giá đất.

Thứ ba, cần có quy định về nguyên tắc bồi thường đối với cây trồng, còn cách tính mức bồi thường cụ thể thì giao trực tiếp cho địa phương.

3.2.4.7. Hoàn thiện các chính sách hỗ trợ

Các chính sách hỗ trợ hiện nay được xác định trên cơ sở Nhà nước điều tiết phần lợi ích từ việc thu hồi đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho người bị thu hồi đất. Để khắc phục được các thiếu sót trên, cần hoàn thiện các chính sách hỗ trợ hiện hành theo hướng:

- Phải xác định đúng và đầy đủ những thiệt hại vô hình, thiệt hại hữu hình mà người bị thu hồi đất phải gánh chịu trực tiếp từ việc thu hồi đất của Nhà nước gây ra.

- Cần xóa bỏ ngay cơ chế hỗ trợ giá cao vài lần, thậm chí cả chục lần so với giá bồi thường đất nông nghiệp, lúc này các chính sách hỗ trợ cần hướng đến việc đào tạo, chuyển đổi nghề và giải quyết việc làm, ổn định đời sống và sản xuất cho người dân sau khi bị thu hồi đất với đúng nghĩa là hệ quả tiếp theo của bồi thường.

- Xác định rõ trách nhiệm của người bị thu hồi đất với bản thân, gia đình và cộng đồng xã hội bằng cách quy định việc đào tạo nghề là bắt buộc. Làm được như vậy, không những giúp người bị thu hồi đất thực sự có thu nhập và có cuộc sống ổn định, mà còn góp phần đảm bảo sự ổn định về chính trị và trật tự an toàn xã hội của địa phương.

3.2.5. Các giải pháp khác

3.2.5.1. Tăng cường tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nói riêng cho cán bộ và nhân dân

3.2.5.2. Kiện toàn tổ chức làm nhiệm vụ định giá bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

3.2.5.3. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất

- Tăng cường thanh tra, kiểm tra (định kỳ hoặc đột xuất) các cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất, các tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, UBND cấp xã và các cơ quan có liên quan trong quá trình thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nhằm phát hiện, chấn chỉnh kịp thời những yếu kém, sai phạm và xử lý nghiêm minh các vi phạm về trình tự, thủ tục trong lĩnh vực này

- Kiểm tra và xác minh lại các thông tin kê khai của người bị thu hồi đất về hiện trạng, nguồn gốc, thời gian sử dụng đất và các chi phí và thiệt hại liên quan đến việc sử dụng đất, hiện trạng tài sản và các thiệt hại về tài sản gắn liền với đất, tình hình nhân khẩu...

- Thực hiện việc giám sát thông qua HĐND các cấp, Mặt trận Tổ quốc tại địa phương, nhất là vai trò giám sát xã hội (các cơ quan truyền thông, các tổ chức xã hội và người dân) đối với các cơ quan có liên quan và các cá nhân được giao nhiệm vụ thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Thanh tra, kiểm tra việc giải quyết các khiếu nại, tố cáo về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nói chung và các khiếu nại, tố cáo liên quan đến trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư THĐ, của các cơ quan, cá nhân có thẩm quyền.

KẾT LUẬN

Công tác định giá khi Nhà nước thu hồi đất là vấn đề phức tạp, mang tính chất chính trị, kinh tế, xã hội. Điều này lại càng được thể hiện rõ hơn khi có vô số vấn đề phức tạp phát sinh do chính sách và pháp luật của Nhà nước chưa bao quát hết các vấn đề của thực tiễn, lại thay đổi liên tục, còn nhiều kẽ hở, thậm chí là mâu thuẫn và bất hợp lý. Một văn bản mới ra đời, với mong muốn làm lợi cho người bị thu hồi đất nhưng có khi lại đặt ra rất nhiều vấn đề nan giải cho các cơ quan nhà nước, cá nhân có thẩm quyền, nhất là chính quyền cơ sở khi thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Thêm vào đó, các văn bản quy phạm pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thay đổi quá nhanh không những tác động trực tiếp đến lợi ích kinh tế giữa Nhà nước - người bị thu hồi đất - nhà đầu tư mà nó còn tác động đến vấn đề an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội. Giải quyết như thế nào cho những người bị thu hồi đất đã gương mẫu và nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của Nhà nước nhưng lại không được hưởng lợi ích từ văn bản quy phạm pháp luật mới với những quy định cởi mở hơn? Hay cần cơ chế, biện pháp nào để khắc phục những thiếu sót, hạn chế mà các cơ quan, cá nhân có thẩm quyền do chưa thực hiện đúng tinh thần của các văn bản quy phạm pháp luật mới nên đã gây ra những thiệt hại không đáng có khi giải quyết quyền lợi cho dân? Do đó, việc nghiên cứu, tìm hiểu pháp luật về định giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thông qua thực tiễn áp dụng tại một địa bàn cụ thể là rất bổ ích và thiết thực về mặt lý luận và thực tiễn.

Toàn bộ luận văn, người thực hiện đề tài đã cố gắng trình bày một số vấn đề có tính lý luận gắn với thực tiễn ở địa bàn đang công tác về định giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế, xã hội; qua việc làm rõ các vấn đề cần xác định, giải quyết trong việc xây dựng các văn bản pháp luật; khái niệm, đặc điểm, tính chất, ý nghĩa của việc định giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Luận văn đã đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về định giá khi Nhà nước thu hồi đất, cụ thể gồm các giải pháp sau đây:

Thiết lập khung pháp lý về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên cơ sở đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và tính ổn định tương đối cao;

Hoàn thiện các quy định về giá đất;

Hoàn thiện các quy định về đơn giá tính bồi thường, hỗ trợ về tài sản;

Hoàn thiện các chính sách hỗ trợ;

Thống nhất quy định về thời hạn thông báo thu hồi cho người bị thu hồi đất giữa các văn bản quy phạm pháp luật;

Tăng cường và kiểm tra, giám sát việc tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường khi NNTHĐ nói riêng cho cán bộ và nhân dân;

Kiện toàn tổ chức làm nhiệm vụ định giá bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất;

Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục liên quan đến định giá thu hồi đất.

Tiếp cận mảng pháp luật định giá khi Nhà nước thu hồi đất cho mục đích phát triển kinh tế, xã hội nhìn từ góc độ thực tiễn là vấn đề rất khó khăn và phức tạp; do vậy, dù đã nỗ lực tối đa nhưng chắc chắn không tránh được những hạn chế và kể cả thiếu sót. Với tinh thần cầu thị, người thực hiện đề tài mong nhận được những ý kiến đóng góp của Hội đồng khoa học và hy vọng có dịp trở lại đề tài với một sự đầu tư dài hạn hơn.