Góp ý nhằm hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Thạc sĩ Luật học
Lê Ngọc Thạnh
(Phòng Tư pháp huyện KrôngAna, tỉnh ĐăkLăk)

Trong những năm qua, Nhà nước ta đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh các lĩnh vực kinh tế xã hội, trong đó có lĩnh vực đất đai, đã góp phần quan trọng nhằm tạo điều kiện cho người sử dụng đất thực hiện các quyền năng của mình. Tuy vậy, trên thực tế, trong công tác bồi thường khi nhà nước thu hồi đất phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế, vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu của các bên, dẫn đến khiếu nại trên lĩnh vực này ngày càng có xu hướng gia tăng. Trong phạm vi bài viết này, chúng tôi nêu một số điểm chưa phù hợp và đề xuất hướng giải quyết, nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

1. Cần giải quyết mối quan hệ giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất

Quyền về tài sản hợp pháp của công dân, tổ chức đã được ghi nhận và bảo hộ tại Điều 23 Hiến pháp năm 1992: "Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức không bị quốc hữu hóa. Trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và lợi ích quốc gia, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của cá nhân hoặc tổ chức theo thời giá thị trường...".

Điều 163 Bộ Luật Dân sự năm 2005 (BLDS) quy định: "Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền về tài sản"; Điều 108 BLDS quy định: "Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng...". Như vậy, ở nước ta, mặc dù đất đai thuộc sở hữu toàn dân (Điều 17 Hiến pháp năm 1992); nhưng theo BLDS năm 2005 thì, quyền sử dụng đất lại là quyền về tài sản; Do vậy, theo quy định pháp luật hiện hành, Nhà nước có trách nhiệm bồi thường theo thời giá thị trường khi trưng mua, hay trưng dụng. Đây là một nguyên tắc pháp lý mang tính hiến định.

Vấn đề đặt ra là, quyền tài sản của người sử dụng đất sẽ được bồi thường như thế nào với cách tiếp cận là chia sẻ lợi ích, giải quyết mối quan hệ hài hòa về lợi ích giữa: nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất khi bị thu hồi. Đây là nội dung vừa mang tính lý luận, đồng thời vừa mang tính thực tiễn, đó là: hiệu quả mà nhà đầu tư thu được sau khi thực hiện dự án, và hiệu quả cả về kinh tế và xã hội của một cộng đồng dân cư nào đó thụ hưởng được khi nhà nước thu hồi đất để đầu tư dự án vì mục đích công cộng. Có thể thấy những cuộc khiếu kiện kéo dài của người bị thu hồi đất, có nhiều nguyên nhân, trong đó có yếu tố, lợi ích của các dự án chỉ tập trung vào nhà đầu tư, do giá trị quyền sử dụng đất tăng lên gấp nhiều lần so với giá trị người sử dụng đất nhận từ quyết định bồi thường của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Cho dù lợi ích được thể hiện rõ như trong dự án của nhà đầu tư, hay hiệu quả của dự án phục vụ cho cộng đồng, thì Nhà nước với vị trí của mình, phải có trách nhiệm "lượng hóa" lợi ích mà dự án mang lại một cách gián tiếp, thể hiện qua việc tăng nguồn thu, giảm các chi phí về đảm bảo xã hội. Qua đó, nhà nước xác định khoản bù đắp mang tính chia sẻ lợi ích cho người bị thu hồi đất, sau khi giữ lại nguồn thu cho nhà nước và khoản lợi nhuận của nhà đầu tư.

Xác định được nội dung trên, vừa đảm bảo quyền lợi của người bị thu hồi đất; quyền lợi của nhà nước với tư cách là chủ sở hữu trong việc phân phối lại phần chênh lệch địa tô; và điều quan trọng là đảm bảo cho khả năng sinh lợi của nhà đầu tư khi bỏ vốn thực hiện dự án.

2. Về giá bồi thường cây trồng trên đất

Theo quy định pháp luật hiện hành thì, mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất. Mức bồi thường đối với cây lâu năm được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao hàm giá trị quyền sử dụng đất) theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất. Việc xác định giá trị cây trồng hàng năm để tính toán trong công tác đền bù tương đối rõ ràng, vì chu kỳ sản xuất ngắn, giá trị đền bù không lớn, thường ít bị khiếu nại; tuy vậy, trong thực tiễn, việc xác định giá trị vườn cây đối với cây lâu năm đã thể hiện một số bất cập sau:

- Chưa có sự thống nhất trong việc đưa ra các tiêu chí để xác định giá trị vườn cây ở các địa phương. Ví dụ: Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Quảng Ngãi đưa ra tiêu chí để xác định giá trị bồi thường tài sản trên đất là cây lâu năm (cây cà phê) là số lượng cây trên đơn vị diện tích, theo mật độ trồng theo quy định của UBND tỉnh; trong khi đó ở địa phương khác như Đắk Lắk, UBND tỉnh đưa ra hai chỉ tiêu kết hợp (cụ thể là đối với cây cà phê) là chỉ tiêu sinh trưởng và năng suất dự kiến để phân thành các loại cây: A, B, C, D; từ đó đưa ra đơn giá: đồng/ cây trồng.

(Xem tiếp trang 32)

tại Mỹ. Đây là vụ bê bối lớn nhất trong ngành ngân hàng Trung Quốc.

Được biết trước đó Hứa Quốc Tuấn từng là một đầu bếp mỗi ngày làm từ 10-15 tiếng tại một khu làng nhỏ cách thành phố Latvegat 8km về phía Bắc.

Còn Hứa Diêu Phàm, khi mới 30 tuổi y đã trở thành giám đốc chi nhánh ngân hàng Trung ương Trung Quốc tại thành phố Khai Bình tỉnh Quảng Đông. Theo số liệu thống kê cho biết: Trong khoảng thời gian giữ chức giám đốc từ 1994- 1998, y đã lợi dụng chức vụ với nhiều thủ đoạn rút một khoản tiền khổng lồ từ các tài khoản, thông qua kế hoạch đã vạch ra sẵn, y đã lôi được cả Dư Chấn Đông và Hứa Quốc Tuấn lên giữ chức giám đốc ngân hang Khai Bình nhằm tiếp tục thực hiện hành vi tham ô và tìm cách xóa tội cho nhau.

Ngày 12/10, sau khi Sở tài chính kế toán tiến hành thanh kiểm tra đối với chi nhánh ngân hàng Trung ương Trung Quốc tại tỉnh Quảng Đông thì hành vi trên không còn cách nào che dấu. Lúc này biết không thể thóat tội nên đành tìm đủ mọi cách trốn chạy ra nước ngòai, còn những người thân đều lần bị truy cứu trách nhiệm hình sự vì hành vi rửa tiền.

Trước khi vụ án bị phanh phui, một khỏan tiền lớn đã được họ tìm mọi cách với các danh nghĩa khác nhau để chuyển đến nước Mỹ, Tháng 10/2001 Dư Chấn Đông đã chuyển hơn 200 vạn USD đến một sòng bạc ở bang Nawata, sau đó lấy lý do thanh toán tiền nợ đánh bạc đã chuyển 895 vạn nhân dân tệ vào tài khỏan của sòng bạc này tại Hồng Kông. Sau khi hoàn thành các quy trình chuyển tiền, y làm thủ tục hợp lý hóa sang Mỹ. Ngày 15/10/2001 Dư tiếp tục chuyển 355 vạn nhân dân tệ vào tài khoản của em trai hắn là Dư Chấn Phong ở Chicago. Khi sự việc bị phát hiện, các tài khỏan trên bị cơ quan chức năng Trung Quốc phối hợp với các cơ quan tư pháp ở nước ngoài niêm phong toàn bộ các tài khoản nói trên. Theo thông tin của phía cảnh sát Trung Quốc thì sau khi vụ việc xảy ra, Đông còn mời đòan luật sư với mục đích kiện Ngân hàng Trung ương Trung Quốc, Hồng Kông, Mỹ hòng đòi lại quyền khống chế số tiền trên.

Sau khi bị cảnh sát Mỹ bắt, số tiền 355 vạn USD tại Chicago được chính phủ Mỹ trả lại cho phía Trung Quốc, 90 vạn USD tại Niwata cũng được tòa án Mỹ tuyên bố trả lại cho Ngân hàng Trung Quốc còn số tiền 859 vạn nhân dân tệ ở tài khỏan Hồng Kông được Ngân hàng Trung Quốc căn cứ vào khách hàng bị Đông rút xác nhận quyền sở hữu của họ.

Còn đối với khoản tiền tham ô của hai người họ Hứa, theo thông tin từ cơ quan Tư pháp Mỹ thì một phần trong đó đã được Phàm chuyển 200 vạn USD chi phiếu vào tài khỏan của Quàng Hoa Bảo tại tài khỏan của một sòng bạc tại Latvegat- người này cũng bị buộc tội rửa tiền và hiện đang trốn lưu vong ở nước ngoài.■

Trần Xuân Tiến

(theo sina.com)

Một số góp ý ...

(Tiếp theo trang 11)

Rõ ràng là, với tiêu chí đưa ra như UBND tỉnh Quảng Ngãi đã chưa tính đến sự lựa chọn hệ canh tác phù hợp để phát huy hiệu quả trên một đơn vị diện tích (ví dụ như mô hình cà phê - tiêu, hoặc cà phê - sầu riêng); còn đối với tiêu chí như UBND tỉnh Đắk Lắk đưa ra thì cùng một đơn vị diện tích, nhưng người sử dụng đất trồng với mật độ khác nhau (ví dụ như trồng cà phê với mật độ (3x3)m, hoặc (3x2,5)m), thì số lượng cây trồng trên đơn vị diện tích sẽ khác nhau, và dĩ nhiên giá trị đền bù cũng sẽ khác nhau.

Như vậy, với việc trồng mật độ dày, người sử dụng đất sẽ nhận giá trị đền bù cao hơn so với người sử dụng đất trồng với mật độ thưa hơn là chưa phù hợp.

Vấn đề đặt ra là, việc xác định mật độ cây trồng, hệ canh tác hợp lý đối với các loại cây trồng cần được quy định trong văn bản quy phạm pháp luật có thứ bậc pháp lý cao hơn Quyết định của UBND cấp tỉnh, để làm căn cứ cho các địa phương áp dụng nhằm tạo sự công bằng, phù hợp với thực tế; đồng thời còn tránh được việc nhiều hộ trồng xen nhiều loại cây trồng, bất chấp nguyên tắc kỹ thuật, miễn là được nhiều cây trồng để được hưởng tiền đền bù cao.

3. Về giá trị thực khi người sử dụng đất nhận kinh phí bồi thường

Trên thực tế, thời gian kể từ khi xác định và công bố chủ trương thu hồi đất đến khi Phương án bồi thường, hỗ trợ và bố trí và tái định cư được phê duyệt và thời điểm người bị thu hồi đất được nhận kinh phí bồi thường là không giống nhau, phụ thuộc vào nhiều yếu tố: Khu vực đất bị thu hồi đã được đo đạc và lưu trữ bản đồ địa chính hay chưa để đảm bảo tính chính xác và tiến độ kiểm kê; sự thống nhất giữa Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (gọi tắt: Tổ chức) và người bị thu hồi đất về diện tích, chất lượng và giá trị của tài sản trên đất; tổng giá trị được bồi thường,... . Ngoài ra, còn phụ thuộc vào nguồn kinh phí đền bù, nguồn nhân lực của Tổ chức để giải ngân. Vì thế, đến khi người có đất bị thu hồi nhận kinh phí đền bù thì "giá tại thời điểm thu hồi đất" theo quy định pháp luật sẽ không có ý nghĩa khi thời điểm lập Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thời điểm nhận tiền quá xa, gây bức xúc và khiếu nại kéo dài, mất ổn định trong cộng đồng dân cư.

Với cách đặt vấn đề như đã nêu, để bảo đảm quyền lợi cho người có đất bị thu hồi thì khoản kinh phí mà người đó nhận được không kịp thời sẽ được tính toán lại theo công thức:

$FVn = PV \times (1+r)n$

Trong đó: PV: Giá trị khoản bồi thường theo quyết định phê duyệt của Phương án được xem như khoản vốn đầu tư ban đầu (Present Value).

FVn: Giá trị tương lai của khoản vốn đầu tư ban đầu sau năm thứ n (năm thứ n được hiểu là thời gian người bị thu hồi đất nhận kinh phí bồi thường bị chậm).

r: Là lãi suất kép (%/năm).

n: Số kỳ đầu tư (năm) (như đã giải thích tại ký hiệu FVn) (10).

Về thủ tục điều chỉnh lại giá trị đền bù, chúng tôi đề nghị giao cho Tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tính toán, trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt với thời gian ngắn nhất.

Trên đây là một số ý kiến tham gia nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà nước, nhà đầu tư và người đang sử dụng đất, cũng như thực hiện sự công bằng giữa những người bị thu hồi đất có cùng điều kiện tương tự. Kính mong sự quan tâm của quý độc giả.■