

Agricultural land recovery and compensation in Vietnam - Reality and solutions for legal regulation enhancement

Nguyen Thi Quynh Hoa^{1,*}, Nguyen Thi Hau²

¹Faculty of Political Theory – Law and State Management, Quy Nhon University, Vietnam

²Student of 40A law class, Faculty of Political Theory – Law and State Management, Quy Nhon University, Vietnam

Received: 01/07/2021; Accepted: 01/10/2021

ABSTRACT

The activities of agricultural land recovery and compensation in Vietnam currently have many inadequacies, thus leading to the low agreement rate between land users and the State. Within the scope of the study, this article mentions two issues including enforcement of land acquisition decision and payment of compensation through analysis of the provisions of the law on land and current implementation practices. The article then proposes solutions to improve the legal regulations to ensure the harmony interests between the State and the people in agricultural land recovery and compensation in Vietnam.

Keywords: *Recovery, compensation, agricultural land, Law on land, Vietnam*

**Corresponding author.*

Email: nguyenthiquynhhoa@qnu.edu.vn

Thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp ở Việt Nam - Thực trạng và giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật

Nguyễn Thị Quỳnh Hoa^{1,*}, Nguyễn Thị Hậu²

¹Khoa Lý luận chính trị - Luật và Quản lý nhà nước, trường Đại học Quy Nhơn

²Sinh viên Luật 40A, Khoa Lý luận chính trị - Luật và Quản lý nhà nước, trường Đại học Quy Nhơn

Ngày nhận bài: 01/07/2021; Ngày nhận đăng: 01/10/2021

TÓM TẮT

Hoạt động thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp ở Việt Nam hiện nay còn tồn tại nhiều điểm bất cập, khiến cho tỉ lệ đồng thuận của người sử dụng đất với Nhà nước chưa cao. Trong phạm vi bài báo, tác giả đề cập đến hai vấn đề về cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất và chi trả tiền bồi thường, thông qua việc phân tích quy định của pháp luật về đất đai và thực tiễn thi hành hiện nay. Từ đó bài báo đề xuất giải pháp góp phần hoàn thiện quy định pháp luật về những vấn đề này, nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước và nhân dân trong hoạt động thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp ở Việt Nam.

Từ khóa: Thu hồi, bồi thường, đất nông nghiệp, Luật Đất đai, Việt Nam.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là một tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá của con người. Ở mỗi quốc gia, đất đai được xem là một nguồn lực quan trọng để phát triển đất nước. Cũng giống như các loại đất khác, đất nông nghiệp là một tài sản có giá trị to lớn, đặc biệt là ở những nước nông nghiệp như Việt Nam. Theo số liệu thống kê của Tổng cục Quản lý đất đai, diện tích đất nông nghiệp ở Việt Nam trong năm 2019 là 27.986.390ha, trong khi diện tích đất phi nông nghiệp là 3.914.508ha.¹ Chính vì vậy, vấn đề sở hữu và sử dụng đất đai nói chung và đất nông nghiệp nói riêng luôn là mối quan tâm của Nhà nước và xã hội.

Ở nước ta, “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”.^{2,3} Các tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử

dụng đất (QSDĐ), thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hoạt động quản lý đất đai, Nhà nước có quyền “thu hồi đất (THĐ) do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong những trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”.³

Trong những năm vừa qua, để thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 Hội nghị Trung ương 6 khóa XI về “tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại”, Nhà nước ta đã tiến hành thu hồi nhiều diện tích đất, trong đó có đất nông nghiệp. Cũng theo số liệu của Tổng cục Quản lý đất đai, từ năm 2017 đến năm 2019, chỉ tính riêng vùng đồng bằng sông Cửu Long,

*Tác giả liên hệ chính:

Email: nguyenthiquynhhoa@qnu.edu.vn

diện tích đất nông nghiệp đã giảm 19.881ha, từ 3.409.196ha xuống còn 3.389.315ha; vùng Đông Nam Bộ giảm 19.293ha, từ 1.901.764ha xuống còn 1.882.471ha. Đối với thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM), theo số liệu tại Nghị quyết số 80/NQ-CP ngày 19/6/2018 về “Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) thành phố Hồ Chí Minh”, từ năm 2016 đến năm 2020 đã có 26.246ha đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp. Trong đó, diện tích đất trồng lúa bị chuyển đổi là 13.261ha.

Để bù đắp những tổn thất mà người sử dụng đất (NSDD) phải gánh chịu khi bị THĐ nông nghiệp, Nhà nước thực hiện đồng thời hoạt động bồi thường đối với các chủ thể đáp ứng đủ các điều kiện bồi thường theo quy định của Luật Đất đai (LDD). Trên thực tế, THĐ và bồi thường là hoạt động khó khăn, phức tạp và thường phát sinh khiếu nại, khởi kiện kéo dài. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến vấn đề này là do chưa giải quyết hài hòa lợi ích giữa NSDD, Nhà nước, xã hội và chủ đầu tư. Hậu quả là làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án; gây thiệt hại về kinh tế cho nhà đầu tư; mất ổn định tình hình chính trị - xã hội ở một số địa phương...

Vấn đề này đã từng được nghiên cứu trong nhiều bài viết trước đó. Đơn cử như công trình nghiên cứu của Phạm Thu Thủy với tiêu đề “Pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở Việt Nam”.⁴ Tuy nhiên, công trình này được thực hiện đầu năm 2014, khi LDD năm 2003 vẫn còn hiệu lực, vì vậy chưa đánh giá được mức độ hiệu quả của LDD năm 2013. Ngoài ra, vào năm 2015, OECD (Organization for Economic Cooperation and Development) đã thực hiện “Báo cáo rà soát nông nghiệp và lương thực”⁵ tại Việt Nam. Trong báo cáo này, OECD đã có những phân tích, đánh giá về chính sách nông nghiệp của Việt Nam, trong đó có chính sách thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp. Báo cáo cũng đã chỉ ra những vướng mắc trên thực tế khi thực hiện chính sách thu hồi và bồi thường đất, tuy nhiên chỉ mới ở mức độ khái

quát chung về thực tiễn thi hành. Bên cạnh đó, cũng có rất nhiều bài viết bàn về vấn đề thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp ở Việt Nam dưới nhiều góc độ khác nhau. Tuy nhiên, các tác phẩm này chưa sử dụng bản án hành chính trong lĩnh vực đất đai để phân tích vấn đề. Do đó, bài viết này trình bày quan điểm của tác giả dưới góc độ đánh giá hiện trạng pháp luật thông qua các bản án điển hình nhằm thể hiện những điểm bất cập của quy định pháp luật hiện hành. Từ đó bài báo có sự đánh giá chung về thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành nhằm đưa ra giải pháp hoàn thiện hơn pháp luật về thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp ở Việt Nam.

2. CÁC KHÁI NIỆM VỀ THU HỒI VÀ BỒI THƯỜNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

2.1. Khái niệm đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp là một thuật ngữ phổ biến và được hiểu theo nhiều góc độ khác nhau. Theo cách hiểu truyền thống của người Việt Nam, đất nông nghiệp là đất trồng lúa, trồng rau, trồng cây hoa màu như ngô, khoai, đậu... Tuy nhiên, trên thực tế, đất nông nghiệp không chỉ đơn thuần là sử dụng để trồng lúa, hoa màu mà còn dùng vào mục đích chăn nuôi gia súc, gia cầm, nuôi trồng thủy sản hay để trồng cây lâu năm...

Theo Từ điển Luật học của Viện Khoa học Pháp lý (Bộ Tư pháp), “Đất nông nghiệp: Tổng thể các loại đất được xác định là tư liệu sản xuất chủ yếu phục vụ cho việc trồng trọt và chăn nuôi, nghiên cứu thí nghiệm về trồng trọt và chăn nuôi, bảo vệ môi trường sinh thái, cung ứng sản phẩm cho ngành công nghiệp và dịch vụ”.⁶

Trong lĩnh vực pháp luật về đất đai, khái niệm đất nông nghiệp xuất hiện LDD năm 1987 và đã trải qua nhiều lần bổ sung, thay thế. Đến nay, khái niệm này chính thức được quy định trong LDD năm 2013, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014. Tuy nhiên, LDD năm 2013 không nêu lên định nghĩa thế nào là đất nông nghiệp mà chỉ dựa vào mục đích sử dụng đất (SDĐ), phân đất thành ba nhóm: đất nông

nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng. Trong đó, “nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây: a) Đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác; b) Đất trồng cây lâu năm; c) Đất rừng sản xuất; d) Đất rừng phòng hộ; đ) Đất rừng đặc dụng; e) Đất nuôi trồng thủy sản; g) Đất làm muối; h) Đất nông nghiệp khác”.³

Mặc dù vậy, vẫn có thể đưa ra khái niệm chung về đất nông nghiệp như sau: *“Đất nông nghiệp bao gồm tổng thể các loại đất, có đặc tính sử dụng giống nhau, với tư cách là tư liệu sản xuất chủ yếu phục vụ cho mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, trồng rừng; khoanh nuôi tu bổ, bảo vệ rừng; bảo vệ môi trường sinh thái; nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp”*.⁷

2.2. Khái niệm thu hồi đất nông nghiệp

Trước đây, LĐĐ năm 1987 và LĐĐ năm 1993 đã đề cập đến vấn đề THĐ nhưng chưa định nghĩa rõ thế nào là THĐ mà chỉ nêu ra các trường hợp bị THĐ (Điều 14 LĐĐ năm 1987 và Điều 26 LĐĐ năm 1993). LĐĐ năm 2003 ban hành đã nêu rõ khái niệm về THĐ. Theo đó thì “Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật”.⁸ Điểm hạn chế của định nghĩa này là chưa đề cập đến chủ thể bị THĐ là hộ gia đình, cá nhân - chủ thể chủ yếu bị THĐ nông nghiệp trên thực tế. Do vậy, LĐĐ năm 2013 quy định: “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”.³

Từ cách quy định của LĐĐ năm 2013, có thể đưa ra khái niệm về THĐ nông nghiệp như sau: *“Thu hồi đất nông nghiệp là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất nông nghiệp của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất nông nghiệp của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai”*.

2.3. Khái niệm bồi thường đất nông nghiệp

Việc Nhà nước THĐ sẽ dẫn đến những hậu quả bất lợi cho NSDD nông nghiệp như: mất đất, mất tư liệu sản xuất, thất nghiệp, thiếu hụt lương thực... Chính vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của NSDD khi bị THĐ, Hiến pháp năm 2013 khẳng định Nhà nước chỉ “thu hồi đất trong những trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” và phải “được bồi thường theo quy định của pháp luật”.² Quy định này được cụ thể hóa tại Điều 74 (nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước THĐ) và Điều 75 (điều kiện được bồi thường về đất) LĐĐ năm 2013.

Khái niệm bồi thường khi Nhà nước THĐ xuất hiện từ LĐĐ năm 2003. Theo đó, “Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất”.⁸ Điểm hạn chế của định nghĩa này là chỉ thể hiện một phương án duy nhất khi Nhà nước THĐ đó là trả lại giá trị QSDĐ cho người bị thu hồi. Trên thực tế, có những chủ thể khi bị Nhà nước THĐ vừa được bồi thường về giá trị QSDĐ vừa được bồi thường những chi phí đầu tư khác trên đất. Cũng có những chủ thể khi bị THĐ chỉ được bồi thường chi phí đầu tư trên đất mà không được trả lại giá trị QSDĐ. Để khắc phục nhược điểm này, LĐĐ năm 2013 quy định hai trường hợp: Bồi thường về đất hoặc/và bồi thường chi phí đầu tư vào đất. Trong phạm vi nghiên cứu của bài viết, tác giả chỉ đề cập đến vấn đề bồi thường về đất khi Nhà nước THĐ nông nghiệp (gọi tắt là bồi thường đất nông nghiệp).

Khoản 12 Điều 3 LĐĐ năm 2013 quy định: “Bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất”. Từ đó có thể hiểu rằng: *“Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (bồi thường đất nông nghiệp) là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi cho người sử dụng đất”*.

3. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TRONG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH VỀ THU HỒI VÀ BỒI THƯỜNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

Pháp luật về thu hồi, bồi thường về đất có vai trò vô cùng quan trọng trong việc góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và SDD, thúc đẩy kinh tế quốc gia phát triển. Nhận thức rõ được điều này, trong những năm gần đây, Đảng và Nhà nước ta rất quan tâm đến vấn đề này. Những quy định của pháp luật về đất đai đã tạo ra khung pháp lý mang tính khả thi, công tác quản lý đất đai có nhiều tiến bộ, phát huy được nguồn lợi từ đất đai, được đông đảo nhân dân đồng tình. Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu nói trên, vẫn còn tồn tại một số bất cập, vướng mắc như sau:

3.1. Vấn đề cưỡng chế thực hiện quyết định THĐ

QSDĐ có ý nghĩa rất to lớn đối với NSDD. Cho nên, trừ trường hợp NSDD tự nguyện trả lại đất thì có lẽ không có NSDD nào lại muốn mất đi mảnh đất của mình. Chính vì vậy, khi bị THĐ, NSDD thường cố gắng kéo dài thời gian giao nộp đất cho Nhà nước. Do đó, để đảm bảo hoạt động THĐ diễn ra đúng tiến độ, pháp luật về đất đai hiện hành có những quy định về việc cưỡng chế thực hiện quyết định THĐ. Tuy nhiên, vấn đề này vẫn còn tồn tại một số điểm bất cập.

3.1.1. Quy định pháp luật về cưỡng chế thực hiện quyết định THĐ

Tại khoản 2 Điều 71 LDD năm 2013 quy định các điều kiện để tiến hành cưỡng chế thực hiện quyết định THĐ như sau:

“a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành”.

Như vậy, từ quy định này có thể thấy các bước cơ bản để tiến hành cưỡng chế THĐ được thực hiện như sau: Bước 1, nếu NSDD không tự nguyện bàn giao đất thì Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi tiến hành vận động, thuyết phục. Bước 2, nếu đã vận động, thuyết phục nhưng NSDD vẫn không bàn giao đất thì sẽ tiến hành cưỡng chế THĐ.

Trình tự, thủ tục cụ thể để thực hiện cưỡng chế THĐ được quy định tại Khoản 4 Điều 71. Theo đó, Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế. Ban này tiếp tục vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế. Trường hợp 1: Nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Sau đó NSDD tiến hành bàn giao đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày lập biên bản. Trường hợp 2: Nếu người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế. Trong trường hợp 2, người bị cưỡng chế và những người có liên quan cùng với tài sản của họ phải rời khỏi khu đất cưỡng chế. Nếu không tự chấp hành thì sẽ bị Ban thực hiện cưỡng chế di chuyển ra khỏi khu đất cưỡng chế.

Như vậy, những quy định này của pháp luật nhằm đảm bảo việc THĐ được thực hiện một cách triệt để. Trước tiên là trên tinh thần tự giác thực hiện của NSDD. Nếu không, cơ quan có thẩm quyền sẽ tiến hành cưỡng chế để THĐ. Việc cưỡng chế được xem là đi ngược lại với mong muốn của NSDD. Tuy nhiên, vì lợi ích chung mà Nhà nước vẫn thể hiện quyền định đoạt đất đai của mình.

3.1.2. Điểm bất cập trong quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định THĐ

Có rất nhiều lý do (chính đáng hoặc không chính đáng) khiến cho NSDD không chấp hành quyết định THĐ của Nhà nước. Tuy nhiên quyết định của Nhà nước vẫn là kiên quyết THĐ dù NSDD

có muốn hay không. Do đó, trong một số trường hợp, quyền lợi chính đáng của NSDD có thể bị ảnh hưởng.

Cụ thể, nếu người bị THĐ có bằng chứng xác thực về việc quyết định THĐ không đúng hoặc phương án bồi thường chưa thỏa đáng, họ đương nhiên không tự nguyện giao đất. Khi đó, cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện tuân thủ hai bước trên để THĐ. Khi quyền lợi bị ảnh hưởng và chưa được giải quyết thỏa đáng, NSDD vẫn bị cưỡng chế THĐ. Điều này chắc chắn sẽ gây ra tâm lý hoang mang, bức xúc của NSDD và của xã hội.

Trong trường hợp không đồng ý với quyết định cưỡng chế THĐ, NSDD có thể khiếu nại hoặc khởi kiện quyết định hành chính đó. Theo quy định của Luật Khiếu nại năm 2011, khi có căn cứ cho rằng quyết định hành chính là trái pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình thì người bị cưỡng chế THĐ có hai phương án: Một là, khiếu nại đến người đã ra quyết định hành chính, nếu đã khiếu nại mà vẫn chưa đồng tình hoặc không được giải quyết thì người bị THĐ tiến hành khởi kiện tại Tòa án. Hai là, khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án, không cần khiếu nại.⁹

Trường hợp người bị THĐ khiếu nại, việc giải quyết khiếu nại phát sinh từ việc cưỡng chế THĐ tại khoản 6, Điều 17, Nghị định 43/2014/NĐ-CP.¹⁰ Theo đó, người có đất bị thu hồi có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Tuy nhiên, “trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải thực hiện quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất” (cho dù quyết định là đúng hay sai). Như vậy, giả sử trường hợp NSDD nhận được một quyết định THĐ bất hợp lý, hoặc quyết định bồi thường không thỏa đáng, họ làm đơn khiếu nại. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại, NSDD vẫn phải bàn giao đất. Nếu họ không bàn giao đất, cơ quan có thẩm quyền tiến hành vận động, thuyết phục. Khi vận động, thuyết phục không thành thì tiến hành cưỡng chế THĐ. Như vậy, trong trường hợp này, quyền khiếu nại của người dân liệu có còn ý nghĩa hay không?

Theo Nghị định này thì NSDD chỉ có một phương án duy nhất, đó là chờ “cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật” thì Nhà nước mới tiến hành “dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có)”. Tuy nhiên, không phải lúc nào cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại cũng có những quyết định đúng đắn ngay từ lần đầu giải quyết. Do đó, khi có đơn khiếu nại của người bị THĐ mà không ưu tiên giải quyết việc khiếu nại so với việc THĐ, thì dễ làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của NSDD và khiến cho quyền khiếu nại không phát huy được tác dụng.

Đối với trường hợp người bị THĐ khởi kiện quyết định cưỡng chế THĐ tại Tòa án, việc thực hiện quyết định cưỡng chế THĐ cũng không bị ảnh hưởng. Theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính 2015,¹¹ đương sự có quyền yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, trong đó có biện pháp “tạm đình chỉ việc thi hành quyết định hành chính”. Nếu được Tòa án chấp nhận thì việc cưỡng chế thực hiện quyết định THĐ sẽ bị tạm đình chỉ. Tuy nhiên, việc tạm đình chỉ thi hành quyết định hành chính chỉ được áp dụng nếu trong quá trình giải quyết vụ án có căn cứ cho rằng việc thi hành quyết định đó sẽ dẫn đến hậu quả nghiêm trọng không thể khắc phục. Đương sự yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về yêu cầu của mình, đồng thời có trách nhiệm cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự cần thiết áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Chính vì vậy, không dễ để Tòa án chấp nhận tạm đình chỉ quyết định cưỡng chế THĐ. Nếu không được chấp nhận, quyết định cưỡng chế THĐ vẫn được thực hiện trong quá trình người bị THĐ thực hiện quyền khởi kiện. Trong trường hợp đó, quyết định này chỉ bị đình chỉ khi có bản án có hiệu lực của Tòa án kết luận rằng quyết định cưỡng chế THĐ có sai phạm.

Như vậy, dù là khiếu nại hay khởi kiện thì việc thi hành quyết định cưỡng chế THĐ vẫn

được ưu tiên thực hiện. Do đó, trong rất nhiều trường hợp có thể ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của người bị THĐ.

3.1.3. Thực trạng cưỡng chế thực hiện quyết định THĐ

Theo số liệu thống kê của Bộ Tài nguyên và Môi trường,¹² trong ba năm từ 2018 đến 2021, có 3482 khiếu nại về đất đai, trong tổng số 4406 khiếu nại gửi đến Bộ, chiếm 86,9%. Theo số liệu về các bản án đã được công bố của TAND tối cao,¹³ tính từ khi LDD năm 2013 có hiệu lực (01/7/2014) đến ngày 01/8/2021, có 3129 bản án khởi kiện các quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư trong tổng số 4046 bản án hành chính, chiếm 77,3%.

Như vậy có thể thấy rằng, tỷ lệ đồng tình của người dân với các quyết định của cơ quan quản lý đất đai còn rất thấp. Hình thức thể hiện sự không đồng tình, như đã trình bày ở mục 3.1.2, đều dẫn đến việc khởi kiện tại Tòa án. Thông thường, NSDD sẽ làm đơn khiếu nại đến cơ quan ban hành quyết định THĐ, sau đó mới tiến hành khởi kiện tại Tòa án, nếu như không đồng tình với kết quả giải quyết khiếu nại hoặc không được giải quyết khiếu nại.

Ví dụ như vụ việc của Ông Hoàng Xuân Ch, cư trú tại Khu phố 7, phường TS, thành phố PR - TC, tỉnh Ninh Thuận khởi kiện UBND thành phố PR - TC, tỉnh Ninh Thuận và Chủ tịch UBND thành phố PR - TC, tỉnh Ninh Thuận¹⁴ với nội dung: ngày 02/8/2013 ông Ch nhận được một quyết định về việc THĐ của UBND thành phố PR - TC để thực hiện dự án quy hoạch khu đô thị mới Đông Bắc thành phố PR - TC và một quyết định về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Ch. Vì không đồng ý nên ông Ch làm đơn khiếu nại đến UBND thành phố PR - TC nhưng chưa được giải quyết. Ngày 06/7/2016, Chủ tịch UBND thành phố PR - TC ban hành quyết định về việc cưỡng chế THĐ của ông Ch. Ông Ch cho rằng, việc ban hành quyết định

cưỡng chế THĐ trong khi chưa giải quyết đơn khiếu nại, chưa thực hiện bồi thường và hỗ trợ tái định cư là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, ông yêu cầu TAND tỉnh Ninh Thuận hủy quyết định cưỡng chế THĐ, quyết định THĐ và quyết định bồi thường, hỗ trợ tái định cư của UBND và Chủ tịch UBND thành phố PR - TC, tỉnh Ninh Thuận.

Theo người bị kiện, sau khi ban hành quyết định và triển khai quyết định đến hộ ông Ch, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Ninh Thuận phối hợp với các đơn vị có liên quan: UBND phường TS, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường TS đã tiến hành mời hộ ông Ch đến để vận động nhiều lần nhưng hộ ông Ch không đồng ý bàn giao mặt bằng hoặc vắng mặt không có lý do. Do đó, Chủ tịch UBND thành phố PR - TC ban hành quyết định cưỡng chế THĐ đối với hộ ông Ch. Các quyết định về THĐ, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đều đúng pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, TAND tỉnh Ninh Thuận tuyên xử không chấp nhận yêu cầu hủy ba quyết định đã nêu của ông Ch. Vì vậy, ông kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án Cấp cao tại TP.HCM nhận định, việc UBND và Chủ tịch UBND thành phố PR - TC, tỉnh Ninh Thuận ban hành các quyết định THĐ, cưỡng chế THĐ và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ ông Ch là đúng quy định pháp luật. Cho nên, kháng cáo của ông không được chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua đó có thể thấy, theo quy định của pháp luật, cơ quan chức năng và người có thẩm quyền không có sai phạm trong quá trình THĐ, cưỡng chế THĐ mặc dù quyền khiếu nại của NSDD không được phát huy. Việc NSDD không đồng ý với các quyết định hoặc không thỏa thuận được với bên vận động, thuyết phục không làm ảnh hưởng đến việc cưỡng chế thực hiện quyết định THĐ.

3.1.4. Giải pháp khắc phục bất cập trong quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định THĐ

Do tính chất đặc thù của hoạt động THĐ, pháp luật quy định theo hướng “THĐ trước, giải quyết

khieu nại/khiếu kiện sau”. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định THĐ trong nhiều trường hợp khiến cho quyền khiếu nại, khiếu kiện của người dân bị ảnh hưởng. Để khắc phục tình trạng này cần thực hiện một số giải pháp sau:

Một là, pháp luật cần quy định rõ trong quá trình Nhà nước THĐ và tiến hành bồi thường, giai đoạn nào bị khiếu nại, khiếu kiện thì cần giải quyết xong rồi mới tiến hành các giai đoạn tiếp theo. Hai là, có cơ chế buộc cơ quan có thẩm quyền khi nhận được khiếu nại từ phía người bị THĐ thì phải giải quyết khiếu nại đó. Nếu không giải quyết thì xem như là một căn cứ để dừng việc THĐ. Ba là, cần quy định rõ thời hạn giải quyết là bao lâu để tránh tình trạng các bên cố tình kéo dài, trì hoãn thời gian tiến hành việc THĐ.

Làm như vậy, một mặt đảm bảo quyền khiếu nại, khiếu kiện của các cá nhân, tổ chức được tôn trọng, mặt khác nâng cao ý thức trách nhiệm của các CQNN có thẩm quyền trong việc tổ chức thực thi nhiệm vụ của mình, đảm bảo tính minh bạch, công khai trong thực tiễn áp dụng. Ngoài ra, việc giải quyết các bức xúc, khiếu nại của người bị thiệt hại do việc THĐ gây ra cũng cần phải được quan tâm giải quyết đúng và kịp thời, có cơ sở pháp lý rõ ràng nhằm mang lại tính thuyết phục cao hơn để nhận được sự đồng tình, ủng hộ của người dân.

3.2. Vấn đề chi trả tiền bồi thường

Khi có quyết định THĐ thì phương án bồi thường là vấn đề mà người bị THĐ hết sức quan tâm. Theo quy định của LDD năm 2013, việc bồi thường sẽ được thực hiện bằng một trong hai phương án: giao đất khác có cùng mục đích sử dụng hoặc bồi thường bằng tiền.

Với xu hướng công nghiệp hóa, đô thị hóa nông thôn, diện tích đất nông nghiệp càng ngày càng bị thu hẹp. Trong trường hợp đất bị thu hồi là đất nông nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ thì rất khó để tìm một diện tích khác bồi thường, thay thế diện tích đất đã mất. Chính vì vậy, phương án được sử dụng chủ yếu trên thực tế lại là bồi thường bằng

tiền. Đối với phương án bồi thường này thì hai vấn đề cốt lõi là giá đất tính bồi thường và thời điểm chi trả bồi thường.

3.2.1. Quy định pháp luật về chi trả tiền bồi thường

❖ Quy định về giá đất tính bồi thường

Theo Điều 74 LDD năm 2013, việc bồi thường bằng tiền được tính theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi, do UBND cấp tỉnh quyết định. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc định giá đất, là “những điều cơ bản được định ra và nhất thiết phải tuân theo nhằm đảm bảo tính định hướng trong suốt quá trình hình thành và quản lý giá đất của Nhà nước”,¹⁵ được quy định tại Điều 112, bao gồm:

a) Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;

b) Theo thời hạn sử dụng đất;

c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;

d) Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

Theo khoản 3 Điều 114 luật này thì “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 tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định”. Hoạt động này được thực hiện dưới sự phối hợp của cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh và tổ chức tư vấn xác định giá đất do cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh thuê (nếu có). Ngoài ra, tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP¹⁶ về giá đất còn quy định các phương pháp định giá đất, cách xác định giá đất cụ thể, cách lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể...

❖ *Quy định về thời điểm chi trả bồi thường*

Điều 93 LĐĐ năm 2013 quy định như sau:

(i) “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”;

(ii) “Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả”.

Như vậy, nếu hết 30 ngày kể từ ngày quyết định THĐ có hiệu lực mà cơ quan chức năng chưa thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, thì ngoài số tiền bồi thường mà người bị THĐ đương nhiên được nhận, họ còn được nhận thêm lãi tính trên số tiền chậm chi trả bồi thường trong thời gian chậm trả.

3.2.2. Điểm bất cập trong quy định chi trả tiền bồi thường

Mặc dù pháp luật về đất đai đã xây dựng rất nhiều quy định và hướng dẫn thi hành để đảm bảo thực hiện việc bồi thường bằng tiền cho người bị THĐ một cách phù hợp. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại một số điểm bất cập như sau:

Thứ nhất, giá đất làm căn cứ bồi thường chưa tương xứng với giá đất trên thị trường.

Thực tế cho thấy hầu hết các vụ kiện liên quan đến bồi thường về đất đều xuất phát từ nguyên nhân NSDD được bồi thường chưa thỏa đáng. Pháp luật xây dựng các căn cứ để xác định giá đất cụ thể, trong đó có nguyên tắc phải phù hợp với giá thị trường. Nhưng vấn đề đáng bàn là giá thị trường chỉ là “căn cứ” để ban hành giá đất cụ thể, chứ không phải giá đất cụ thể phải tương đương với giá thị trường. Trong báo cáo đánh giá của OECD⁵ cũng nhận định rằng “Luật

Đất đai mới được thông qua vào năm 2013 có một số cải tiến ở mức khiêm tốn. Tuy nhiên, các điểm cơ bản dẫn đến tranh chấp đất đai phần lớn vẫn chưa được giải quyết. Cụ thể, Luật đã không cho nông dân quyền được sử dụng giá thị trường cho diện tích đất bị thu hồi cho các mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp”. Do đó, khi đưa ra các giải pháp để tăng cường hiệu quả thực hiện chính sách nông nghiệp, báo cáo này đã đề cập đến vấn đề cần phải thực hiện việc bồi thường đất theo giá trị trường.

Mặt khác, chủ thể xác định và ban hành giá đất cụ thể đều là CQNN (trường hợp có sự xuất hiện của tổ chức định giá thì cũng do CQNN bỏ tiền thuê). Như vậy rất dễ dẫn đến trường hợp, việc định giá và ban hành giá đất cụ thể thiếu tính khách quan, trung thực, tạo điều kiện để các bên liên quan trục lợi.

Thứ hai, pháp luật chưa quy định rõ bên chịu trách nhiệm trong trường hợp giá đất thay đổi tại thời điểm chi trả so với thời điểm quyết định THĐ. Theo quy định tại Điều 74 LĐĐ năm 2013 thì giá đất bồi thường được xác định tại thời điểm quyết định THĐ. Tuy nhiên, thực tế xảy ra trường hợp sau khi ban hành quyết định thu hồi và phê duyệt giá bồi thường nhưng người có đất bị thu hồi không đồng ý nên khiếu nại, khởi kiện. Quá trình khiếu nại, tố tụng kéo dài nhiều năm dẫn đến giá đất tại thời điểm chi trả bồi thường thay đổi. Khi đó, giá đất tăng hoặc giảm so với tại thời điểm THĐ sẽ được xử lý thế nào, bên nào là người chịu trách nhiệm?

3.2.3. Thực trạng xác định giá đất tính bồi thường khi Nhà nước THĐ

Hầu hết những vụ việc liên quan đến khiếu kiện quyết định hành chính về THĐ đều có liên quan đến số tiền bồi thường (diện tích đất x giá đất). Điển hình như vụ việc ông Trần Văn Bích S (Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An) khởi kiện UBND huyện Đ, tỉnh Long An¹⁷ về việc ban hành quyết định THĐ và quyết định bồi thường thiệt hại về đất cho ông Trần Văn Bích S. Ông S thấy mức bồi thường cho ông chỉ được 0.4 lần đơn giá đất nông nghiệp cùng loại, trong khi hộ bà Phạm Thị

T cũng bị THĐ (gần đất ông S) nhưng được tính mức hỗ trợ: diện tích x đơn giá đất x 02 lần. Vì vậy, ông S yêu cầu UBND huyện Đ và công ty C.S.Q tính mức hỗ trợ cho ông theo cách tính như đối với bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, TAND tỉnh Long An không chấp nhận yêu cầu trên của ông Trần Văn Bích S, vì vậy ông S kháng cáo toàn bộ bản án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định: “Việc ông S khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định 2871/QĐ-UBND ngày 13/7/2016 để nâng giá hỗ trợ chuyển đổi nghề và đào tạo lên gấp 02 lần đơn giá, diện tích đất nông nghiệp cùng loại như đã áp dụng cho hộ bà Phạm Thị T là có căn cứ”. Hội đồng xét xử đưa ra những căn cứ như sau:

Thứ nhất, “Tại Quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 23/9/2015 về phê duyệt đơn giá về bồi thường về đất và mức hỗ trợ thực hiện dự án sân golf của công ty C.S.Q đầu tư trên địa bàn xã T, huyện Đ cho bà Phạm Thị T” thì mức hỗ trợ đối với bà T “được tính bằng 2.0 lần đơn giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất định kỳ 05 năm (2015-2019) ban hành kèm theo Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh”. Tuy nhiên, “tại Quyết định số 2871/QĐ-UBND ngày 13/7/2016 của UBND tỉnh Long An về phê duyệt lại hệ số điều chỉnh đơn giá để bồi thường về đất và mức hỗ trợ thực hiện dự án sân Golf do công ty C.S.Q làm chủ đầu tư trên địa bàn xã T, huyện Đ cho ông Trần Văn Bích S” thì mức hỗ trợ cho ông S “được tính bằng 0.4 lần đơn giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất định kỳ 05 năm (2015-2019) kèm theo Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh”. Trong khi đó, “hai quyết định trên đều căn cứ vào Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước THĐ kèm theo Quyết định số 60/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh nhưng lại có mức hỗ trợ khác nhau”;

Thứ hai, cả hai phần đất của ông S và bà T đều nằm trong dự án sân Golf. Tuy nhiên, trường hợp của bà T là căn cứ vào bản án số 57/2013/

HC-PT ngày 10/7/2013 của TAND tỉnh Long An có hiệu lực năm 2013 nên áp dụng Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ và được hỗ trợ chuyển đổi nghề bằng 02 lần đơn giá đất nông nghiệp cùng loại. Còn đất của ông S căn cứ vào bản án số 09/2015/HC-PT ngày 28/01/2015 của TAND tỉnh Long An có hiệu lực năm 2015 khi đó Nghị định 69 hết hiệu lực nên căn cứ Nghị định 47 năm 2014 nên chỉ hỗ trợ 0.4 lần. Xét thấy, thời điểm hỗ trợ cho bà T là vào tháng 9/2015 áp dụng Nghị định 69, còn ông S thì bản án có hiệu lực pháp luật vào tháng 01/2015 nhưng áp dụng Nghị định 47 là không hợp lý.

Như vậy, cùng thời điểm ra quyết định hỗ trợ THĐ làm dự án sân Gold của UBND tỉnh Long An, cùng địa phương, cùng loại đất nhưng UBND huyện Đ, tỉnh Long An lại ra quyết định hỗ trợ khác nhau gây ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của ông Trần Văn Bích S. Do đó, Hội đồng xét xử ra quyết định “chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Bích S về việc yêu cầu hủy quyết định số 2871/QĐ-UBND ngày 13/7/2016 của UBND huyện Đ, tỉnh Long An”.

Hay như vụ việc của bà Cao Thị S (khu phố G, Phường L, Quận Z, TP.HCM) và người bị kiện là UBND Quận Z, TP.HCM về việc bà S không đồng tình với giá đất và tổng số tiền bồi thường do THĐ của bà S.¹⁸ Ngày 29/9/2011 UBND Quận Z ban hành quyết định số 1913/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư cho bà Cao Thị S. Ngày 11/3/2016 UBND Quận Z ban hành Quyết định số 73/QĐ-UBND nâng số tiền bồi thường lên thành 2.347.631.000 đồng. Bà S không đồng ý vì theo phương án bồi thường số 60/PABT-HĐBT ngày 13/01/2011, giá đất ở được tính là 14.600.000 đồng/m². Nhưng theo Quyết định số 73 năm 2016 thì diện tích đất ở chỉ được áp giá là 11.300.000 đồng/m². Bản án sơ thẩm của Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà S, cho nên bà làm đơn kháng cáo để xét xử phúc thẩm.

Bên cạnh việc nâng mức giá bồi thường, bà S còn yêu cầu UBND Quận Z “phải trả lãi trên số tiền chậm chi trả bồi thường 15 tháng

cho bà với mức lãi suất là 9%/năm đối với số tiền 2.338.379.000 đồng bằng tổng số tiền lãi là 263.067.000 đồng” và được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp thuận. Bởi vì, “ngày 18/3/2016 bà S yêu cầu Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận Z chi trả tiền bồi thường nhưng đến ngày 12/7/2017 bà S mới nhận được tiền bồi thường”.

Tuy nhiên, thời gian chậm trả này được tính từ ngày bà S yêu cầu được bồi thường đến lúc thực tế được bồi thường (15 tháng). Điều đáng nói là thời điểm CQNN ban hành quyết định THĐ là ngày 29/9/2011. Ngày 11/3/2016 cơ quan này ban hành quyết định khác để điều chỉnh mức bồi thường cho bà S. Như vậy, tính từ thời điểm gần nhất khi cơ quan có quyết định giá bồi thường mới đến thời điểm thực tế được bồi thường, thì thời gian chậm trả cũng đã là 16 tháng. Thời gian từ lúc CQNN ban hành quyết định THĐ đến lúc được bồi thường thực tế là 5 năm 7 tháng. Như vậy có thể thấy, giá đất từ lúc quyết định THĐ được ban hành đến thời điểm được bồi thường đã có sự chênh lệch rất lớn (sau 05 năm). Nếu người bị THĐ có được tính thêm phần tiền do chậm chi trả bồi thường, thì cũng chỉ được tính như sau: Tiền chậm trả = lãi suất ngân hàng x số tiền chậm trả x thời gian chậm trả.

3.2.4. Giải pháp hoàn thiện quy định về chi trả tiền bồi thường

Thứ nhất, về giá đất tính bồi thường:

Như đã phân tích điểm bất cập về giá đất tính bồi thường ở mục 3.2.2, tác giả cho rằng, việc giá đất tính bồi thường cần phải được quy định rõ ràng, cụ thể, chính xác hơn để không chênh lệch quá nhiều so với giá thị trường. Không nên chỉ xem giá đất trên thị trường là “căn cứ để xác định giá đất bồi thường”, mà phải là cơ sở để đối chiếu với giá bồi thường, đảm bảo giá bồi thường tương xứng với giá đất trên thị trường. Mặt khác, pháp luật có thể cho phép NSDD tự thuê tổ chức định giá đất nếu họ có nhu cầu muốn đảm bảo giá đất được xác định một cách khách quan, trung thực. Trường hợp họ không có yêu cầu thì sẽ do cơ quan quản lý đất đai cấp tính thuê.

Thứ hai, về thời điểm chi trả bồi thường:

Từ việc phân tích quy định pháp luật và thực trạng chi trả tiền bồi thường nêu trên, bài báo đưa ra đề xuất như sau:

Thời điểm tính giá bồi thường là thời điểm quyết định THĐ có hiệu lực. Tuy nhiên, cần phải xác định lại thời gian nào thì CQNN buộc phải chi trả tiền bồi thường cho người bị THĐ (quy định chi trả trong vòng 30 ngày kể từ ngày có quyết định THĐ là không khả thi). Nếu CQNN kéo dài thời gian chi trả theo quy định thì chia thành hai trường hợp để xử lý:

Trường hợp 1: Nếu người bị THĐ cố tình cản trở, khiếu kiện vô căn cứ thì người bị THĐ phải tự chịu trách nhiệm cho thời gian chậm chi trả.

Trường hợp 2: Nếu người bị THĐ có khiếu nại, khiếu kiện có căn cứ rõ ràng, hoặc do phía CQNN trì hoãn việc chi trả không chính đáng, thì CQNN phải tiến hành việc xác định lại giá đất tính bồi thường cho tương xứng với giá trị trường tại thời điểm chi trả.

Như vậy, thông qua thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành, có thể thấy rằng, hiện nay vấn đề thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp vẫn còn nhiều bất cập, dẫn đến những sai phạm trong quá trình thực hiện. Trong số đó có sai phạm từ phía CQNN, nhưng cũng có trường hợp là từ phía người bị THĐ. Do đó, cần phải xác định được lỗi này thuộc về ai và có biện pháp khắc phục triệt để.

4. KẾT LUẬN

Thu hồi và bồi thường đất nông nghiệp là vấn đề ảnh hưởng đến nhiều mặt của đời sống xã hội. Trên thực tế, vấn đề này thường gặp phải những tranh chấp xảy ra trong quá trình thực hiện, bởi giá trị và ý nghĩa to lớn của đất nông nghiệp đối với các bên. Những xung đột này một mặt làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của NSDD, của Nhà nước, lợi ích chung của xã hội; mặt khác còn dễ dẫn đến những diễn biến phức tạp về an ninh - chính trị, do sự lợi dụng công kích, chống phá của thế lực thù địch. Chính vì vậy, bài viết đã

chỉ ra một số điểm chưa phù hợp trong các văn bản quy phạm pháp luật và thực tiễn thi hành, từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm góp phần đảm bảo quyền lợi của người bị THĐ, của Nhà nước và sự ổn định của xã hội.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ. *Nghị định số 1435/QĐ-BTNMT về việc Quyết định phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê diện tích đất đai năm 2019*, ban hành ngày 22/7/2021.
2. Quốc hội. *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội, 2014.
3. Quốc hội. *Luật Đất đai*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội, 2015.
4. Phạm Thu Thủy. *Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2014.
5. Báo cáo rà soát nông nghiệp và lương thực của OECD – Chính sách nông nghiệp Việt Nam, <<https://www.oecd.org/countries/vietnam/OECD-Review-Agricultural-Policies-Vietnam-Vietnamese-Preliminaryversion.pdf>>, truy cập ngày 19/8/2021.
6. Viện Khoa học Pháp lý - Bộ Tư pháp. *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển Bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội, 2006.
7. Trường Đại học Luật Hà Nội. *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, 2018.
8. Quốc hội. *Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành*, Nxb Lao động - Xã hội, 2004.
9. Quốc hội. *Luật Khiếu nại*, Nxb Chính trị Quốc gia, 2020.
10. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, <http://vanban.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/hethongvanban?class_id=1&page=1&mode=detail&document_id=173985>, truy cập ngày 19/6/2021.
11. Quốc hội. *Luật Tổ tụng hành chính*, Nxb Chính trị Quốc gia, 2016.
12. Tòa án nhân dân tối cao. Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của tòa án, <<https://congbobanan.toaan.gov.vn/0tat1cvn/ban-an-quyet-dinh>>, truy cập ngày 26/8 2021.
13. Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thống kê ngành Tài nguyên và Môi trường, <<http://thongke.monre.gov.vn/>>, truy cập ngày 26/8 2021.
14. Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án số 05/2018/HC-PT ngày 10/01/2018.
15. Phạm Thị Hương Lan. *Bình Luận khoa học Luật Đất đai*, Nxb Lao Động, 2018.
16. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất, <http://vanban.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/hethongvanban?class_id=1&page=1&mode=detail&document_id=173973>, truy cập ngày 19/6/2021.
17. Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án số 178/2019/HC-PT ngày 16/04/2019.
18. Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án số 667/2020/HC-PT ngày 26/10/2020.