

Xác định đúng giá đất Khơi thông nguồn lực đất đai

○ ĐĂNG TUYỀN

Tại Hội nghị lần thứ năm, BCH Trung ương Đảng, Khóa XI, một trong bốn vấn đề chưa có kết luận và đang có nhiều ý kiến khác nhau là xác định giá đất. Mặt khác, 70% trong khiếu kiện về đất đai hiện nay liên quan đến công tác đền bù khi thu hồi đất. Thực tế đó khiến chúng ta càng có cơ sở để khẳng định chính sách về giá đất hiện nay đang có nhiều bất hợp lý, đòi hỏi phải có những đổi mới rất căn bản.

Luật Đất đai năm 2003 quy định phương pháp xác định giá đất để tính giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ vào giá đất do Nhà nước quy định, trên nguyên tắc phải phù hợp với giá đất trên thị trường. Giá đất trên thị trường là “giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại một thời điểm xác định”. Tuy nhiên, vì nhiều lý do, bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành để áp dụng cho tính toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, kể cả trường hợp có tranh chấp hoặc khiếu nại về giá đất luôn thấp hơn nhiều so với giá đất trên thị trường. Đây là cơ chế không hợp lý, không khách quan và công bằng trong định giá đất vì các cơ quan hành chính thường nghiêng về quyền lợi của Nhà nước hơn là quyền lợi của người bị thu hồi đất.

Một kết quả nghiên cứu năm 2010 của Viện Xã hội học (thuộc Viện Khoa học xã hội Việt Nam) tại tỉnh Bắc Ninh, Daklak và TP. Hồ Chí Minh cho thấy, trong số 600 người bị thu hồi đất được hỏi thì có đến trên 90% trả lời rằng số

tiền được bồi thường quá ít để mua thửa đất tương tự; 80% cho biết họ không hài lòng về giá đất bồi thường. Rất nhiều người bị thu hồi đất cho biết họ mất lòng tin với lãnh đạo địa phương các cấp. Tình trạng người dân tụ tập đông người trước các cơ quan công quyền để khiếu kiện về mức bồi thường luôn tạo ra hình ảnh không hay về mối quan hệ giữa người dân với chính quyền. Thậm chí, nhiều thế lực thù địch lợi dụng để kích động nhân dân và bôi nhọ chế độ Nhà nước ta.

Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới cho thấy, sự tham gia của dịch vụ định giá đất vào quá trình tính toán giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư làm tăng tính khách quan, minh bạch trong xác định giá đất. Như ở Đài Loan hay Thái Lan, hiệp hội định giá có vai trò rất quan trọng trong việc trợ giúp các cơ quan có thẩm quyền quyết định giá đất và giải quyết tranh chấp về giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Theo Ngân hàng Thế giới, giải pháp đối với Việt Nam là nên thành lập Hội đồng định giá đất đai và bất động sản cấp quốc gia và cấp tỉnh. Hội đồng cấp tỉnh có thẩm quyền

ban hành quyết định về giá đất đai, bất động sản và ban hành quyết định giải quyết lần đầu. Hội đồng định giá cấp quốc gia có thẩm quyền ban hành quyết định giải quyết lần cuối đối với tranh chấp giá đất đai, bất động sản, quyết định cấp chứng chỉ hành nghề cho định giá viên về đất đai, bất động sản mới đăng ký hành nghề.

Kết luận của Hội nghị Trung ương lần thứ năm nêu rõ: Ban cán sự đảng Chính phủ tập trung chỉ đạo các cấp, các ngành khẩn trương nghiên cứu, làm rõ những vấn đề còn có nhiều ý kiến khác nhau, như: Xác định giá đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư... để trình Hội nghị Trung ương lần thứ sáu xem xét, ban hành Nghị quyết định hướng cho việc sửa đổi Luật Đất đai. Tin tưởng, với sự làm việc nghiêm túc, khoa học của các đồng chí trong BCH Trung ương, chúng ta sẽ làm sáng tỏ được những vấn đề lý luận nhằm giải quyết những mâu thuẫn đang đặt ra đối với công tác quản lý, sử dụng đất đai nói chung, vấn đề giá đất nói riêng, góp phần khơi thông nguồn lực quan trọng bậc nhất của quốc gia – Đất đai. ■