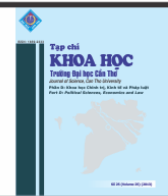




Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ
website: sj.ctu.edu.vn



BÁT CẬP LIÊN QUAN ĐẾN GIÁ ĐẤT TÍNH TIỀN BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Châu Hoàng Thân¹

¹ Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ

Thông tin chung:

Ngày nhận: 25/01/2013

Ngày chấp nhận: 19/06/2013

Title:

The problems related to land price used in compensating upon land recovery by the state

Từ khóa:

Bất cập, bồi thường, thu hồi đất, giá đất

Keywords:

Problem, compensation, land recovery, land price

ABSTRACT

When the State recovers land, people's main attention is land price used in compensation as it considerably affects towards re-establishing their lives. Once land price used in compensation is unreasonable, people do not handover their land. As the result, complex complaints will occur and the time for projects' implementation is prolonged. This affects to rights of many related subjects. The legal regulations related to land price used in compensation have been amended continuously. However, the application these amended provisions into the reality arises many issues. This article aims to analyze the current provisions and their application into the reality to find out root reasons and based on found reasons to give suitable suggestions.

TÓM TẮT

Khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất tính tiền bồi thường là sự quan tâm chính của người dân vì nó chính là yếu tố ảnh hưởng lớn đến việc tạo lập lại cuộc sống của người dân. Giá đất không hợp lý dẫn đến việc người dân không bàn giao đất, nảy sinh khiếu nại, khiếu kiện phức tạp; đồng thời kéo dài thời gian thực hiện dự án, ảnh hưởng đến quyền lợi của nhiều chủ thể liên quan. Quy định về vấn đề này đã được sửa đổi liên tục trong thời gian qua nhưng việc áp dụng vào thực tế đang gặp nhiều vướng mắc. Bài viết với mục đích phân tích quy định hiện hành, đối chiếu thực tiễn để tìm ra nguyên nhân, đề xuất các giải pháp hoàn thiện.

1 ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong xu thế phát triển và hội nhập, việc thu hồi đất để thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ cho phát triển kinh tế, đời sống xã hội là rất cần thiết và đang diễn ra ào ạt ở khắp cả nước. Đơn cử thành phố Hà Nội từ năm 2008 đến nay bình quân mỗi năm thực hiện hơn 1.000 dự án liên quan đến giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến hơn 200.000

tổ chức, hộ gia đình và cá nhân.¹ Đây chỉ là con số ở một thành phố trong số 63 tỉnh, thành cả nước; từ đó thấy rằng công tác giải phóng mặt bằng hiện nay đang rất “nóng” và ảnh hưởng rộng, sâu đến đời sống của người dân.

¹ Nguyễn Hưng, *Nhà tái định cư ở Hà Nội thiếu cả chất lẫn lượng*, <http://vnexpress.net/gl/xa-hoi/2012/04/nha-tai-dinh-cu-o-ha-noi-thieu-ca-chat-lan-luong/> [truy cập 16/7/2012]

Tính chất phức tạp và tầm ảnh hưởng của công tác giải phóng mặt bằng được thể hiện qua số vụ khiếu nại liên quan: theo thông tin ghi nhận từ phiên trả lời chất vấn tại kỳ họp thứ 3 Quốc Hội khóa XIII của Tổng thanh tra Chính phủ thì số vụ khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai chiếm 79% tổng số vụ khiếu nại, tố cáo (tính từ tháng 9/2011 đến tháng 6/2012) mà trong đó, số vụ liên quan đến giải phóng mặt bằng (thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) chiếm trên 50%.² Đồng thời qua thực tiễn khảo sát cho thấy việc khiếu nại của người dân trong lĩnh vực giải phóng mặt bằng tập trung nhiều nhất là khiếu nại về giá đất tính tiền bồi thường thấp. Đứng trước tình hình giải phóng mặt bằng diễn ra nhiều và phức tạp như vậy đòi hỏi phải có một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh để điều tiết tốt vấn đề giá đất tính tiền bồi thường. Từ Luật Đất đai năm 1993 đã hình thành những quy định về giá đất và những quy định đó luôn được phát triển qua các thời kỳ. Việc xác định giá đất tính tiền bồi thường ngày càng được quy định rõ hơn theo từng nhóm cụ thể; điều 11 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 bên cạnh quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất,... quy định hiện hành về giá đất tính tiền bồi thường. Theo quy định, giá đất tính tiền bồi thường sẽ được xem là hợp lý vì nguyên tắc “giá này phải sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường” nhưng thực tế không như vậy; trường hợp giá đất bồi thường theo giá quy định của Nhà nước thì giá này chỉ từ 30% - 60% giá chuyển nhượng trên thị trường³. Quy định xem qua rất hợp lý nhưng vì sao thực hiện lại phát sinh nhiều điều bất hợp lý ảnh hưởng đến đời sống người dân có đất bị thu hồi cũng như “làm nản lòng” các nhà đầu tư.

2 KHÁI QUÁT VỀ THU HỒI ĐẤT VÀ GIÁ ĐẤT TÍNH TIỀN BỒI THƯỜNG

² Văn phòng Quốc Hội: Bản tổng hợp thảo luận tại hội trường (buổi sáng ngày 13/6/2012).

³ Hoàng Lan, *Khung giá đất nhà nước chỉ bằng 30-60% thị trường*, <http://vnexpress.net/gl/kinh-doanh/bat-dong-san/2011/02/khung-gia-dat-nha-nuoc-chi-bang-30-60-thi-truong/> [truy cập 16/7/2012]

2.1 Khái quát về Thu hồi đất

Luật Đất đai đầu tiên của nước ta ban hành năm 1987 đã quy định về các trường hợp thu hồi đất tại điều 14 gồm 8 khoản. Trong đó, khoản 8 điều 14 quy định thu hồi đất khi cần sử dụng đất cho nhu cầu của Nhà nước hoặc của xã hội là đặt ra vấn đề bồi thường; việc bồi thường về đất chỉ có một hình thức là giao đất khác cho người có đất bị thu hồi.

Những quy định về các trường hợp thu hồi đất ngày càng được quy định rõ ràng hơn. Điển hình đến Luật Đất đai năm 1993 các trường hợp thu hồi đất được tách thành 2 điều luật (tại điều 26: quy định về các trường hợp thu hồi đất nhưng không bồi thường về đất; điều 27: quy định cụ thể mục đích thu hồi là sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và những trường hợp này đặt ra vấn đề bồi thường về đất). Theo quan điểm cá nhân, tác giả đồng tình với bố cục của Luật Đất đai năm 1993 về các trường hợp thu hồi đất vì đảm bảo sự công bằng cho các chủ thể. Điều luật này tuy tiên bộ nhưng triển khai thi hành cũng gặp những khó khăn cụ thể như: chưa đề cập mục đích phát triển kinh tế trong các trường hợp thu hồi đất. Luật Đất đai năm 2003 quy định về các trường hợp thu hồi đất tại điều 38 gồm 12 trường hợp; trong đó chỉ có khoản 1 điều 38 Luật này (Luật Đất đai năm 2003 là: thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế) đặt ra vấn đề bồi thường về đất. Căn cứ vào quy định của pháp luật hiện hành, tác giả chia các trường hợp thu hồi đất tại khoản 1 điều 38 thành các trường hợp nhỏ; tương ứng với từng trường hợp là phương thức thu hồi và quy định về giá đất tính tiền bồi thường:

– Trường hợp 1: Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Tương ứng với mục đích trên là phương thức thu hồi: Nhà nước thu hồi đất với đơn giá tính tiền bồi thường là giá đất do Nhà nước quy định.

– Trường hợp 2: Thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế (economic development) do Nhà nước thu hồi. Với những dự án thuộc

nhóm này thì phương thức là do Nhà nước thu hồi với đơn giá là giá đất do Nhà nước quy định. Tuy nhiên, trong trường hợp này chủ đầu tư có quyền xin nhà nước thay đổi phương thức là cho chủ đầu tư thỏa thuận với dân với đơn giá bồi thường là giá đất do hai bên thỏa thuận.⁴ Tình hình thực tế hiện nay cho thấy việc chủ đầu tư xin Nhà nước cho tự thỏa thuận với dân là rất ít mà đa phần là các dự án đều muốn Nhà nước đứng ra thu hồi vì các dự án thỏa thuận có tỉ lệ thành công rất thấp, ví dụ như thành phố Hà Nội từ tháng 7/2004 đến tháng 6/2011 nhưng chỉ có 9/33 trường hợp là các chủ đầu tư thỏa thuận thành công (chủ yếu là các dự án nhỏ lẻ, quy mô nhỏ)⁵.

– Trường hợp 3: Vì mục đích phát triển kinh tế không do nhà nước thu hồi (vì mục đích sản xuất – kinh doanh = business). Những dự án thuộc diện sản xuất – kinh doanh này phương thức là do chủ đầu tư tự thỏa thuận với người dân. Trường hợp này khi không thỏa thuận được chủ đầu tư không được yêu cầu nhà nước thu hồi phần diện tích không thỏa thuận được như ở trường hợp 2.

Với ba trường hợp nêu trên, căn cứ vào giá đất tính tiền bồi thường chúng ta có 2 nhóm là: nhóm 1: giá đất bồi thường là giá đất do Nhà nước quy định; nhóm 2: giá đất bồi thường do chủ đầu tư và người dân thỏa thuận. Bài viết này chỉ phân tích giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, không đi vào quy định về giá đất do chủ đầu tư thỏa thuận (trường hợp 3 nêu trên).

⁴ Trường hợp này theo quy định tại điều 40 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai thì sau 180 ngày, kể từ ngày có văn bản chấp thuận mà còn người sử dụng đất không đồng thuận với nhà đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất những trường hợp chưa thỏa thuận được.

⁵ Giải phóng mặt bằng trông chờ Nhà nước, <http://batdongsan.vietnamnet.vn/vn/chinh-sach-quy-hoach/49766/giai-phong-mat-bang--trong-cho-nha-nuoc.html> [truy cập 16/7/2012]

2.2 Khái quát quy định về giá đất theo pháp luật đất đai

2.2.1 Quy định về các nguồn hình thành giá đất

Khái niệm pháp lý về giá đất (giá quyền sử dụng đất) theo quy định tại khoản 23 điều 4 Luật Đất đai năm 2003 là: số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất. Hệ thống các quy định về giá đất nói chung và giá đất tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất nói riêng cũng đã được tổ chức theo một hệ thống khá hoàn chỉnh.

Căn cứ theo khái niệm và quy định cụ thể tại điều 55 Luật Đất đai năm 2003 thì giá đất có ba nguồn hình thành (hay gọi khác là ba loại giá):

– Giá đất Nhà nước quy định. Cụ thể là do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ vào khung giá đất do Chính phủ ban hành⁶ và giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường tại địa phương.

– Giá do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất. Giá này là giá thắng đấu giá, đấu thầu.

– Giá thỏa thuận. Giá này hình thành trên cơ sở thỏa thuận giữa người sử dụng đất với những người liên quan khi thực hiện các giao dịch chuyển quyền như: chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Từ thực tiễn cho thấy trong ba nguồn hình thành này thì tính bình quân mức giá cao nhất là giá thỏa thuận và mức giá thấp nhất là giá Nhà nước quy định.

2.2.2 Quá trình quy định về giá đất tính tiền bồi thường

Giá đất tính tiền bồi thường đầu tiên được quy định tại điều 6 Nghị định 90-CP ngày 17/8/1994, cụ thể giá đất đền bù là giá đất

⁶ Xem thêm Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất

cùng hạng hoặc cùng loại của đất bị thu hồi; giá này là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo khung giá đất do Chính phủ quy định. Giá đất tính tiền đền bù giai đoạn này chỉ có một căn cứ xác định là giá Nhà nước mà thôi, quy định không đề cập gì về sự chênh lệch giữa giá đất do Nhà nước quy định với giá chuyển nhượng trên thị trường.

Một bước tiến đã được khẳng định trong quy định về giá đất tính tiền đền bù tại điều 8 Nghị định 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 thay thế quy định tại điều 6 Nghị định 90-CP. Tại đây, quy định giá đất tính tiền đền bù thiệt hại do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho từng dự án theo đề nghị của Sở Tài chính – Vật giá, có sự tham gia của các ngành liên quan. Lúc bấy giờ, cũng xuất hiện quy định về hệ số K, hệ số này đảm bảo sự phù hợp với khả năng sinh lợi và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở địa phương. Theo quy định tại Nghị định 22/1998/NĐ-CP có điểm hợp lý là giá đất được xác định ngay thời điểm thu hồi và xác định hệ số K để đảm bảo giá đất bồi thường sát với giá thực tế của thị trường nhưng cũng có những hạn chế như quyền lực quá lớn của cá nhân Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc quyết định giá đất để bồi thường nên rất dễ phát sinh tiêu cực; cũng như những quy định về hệ số K sau một thời gian áp dụng đã bộc lộ nhiều hạn chế.

Một quy định mới về giá đất tính tiền bồi thường tại điều 9 Nghị định 197/2004/NĐ-CP đã thay thế quy định tại Nghị định 22/1998/NĐ-CP; Giá đất tính tiền bồi thường là giá theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ. Quy định này ảnh hưởng rất nhiều quyền lợi của người dân vì giá đất do Nhà nước quy định rất thấp so với giá thị trường; đồng thời không kể thừa tình thần tiên bộ trong quy định tại Nghị định 22/1998/NĐ-CP là giá bồi thường phải sát giá thị trường thực tế. Sau gần 2 năm thực hiện, quy định tại Nghị định 197/2004/NĐ-CP đã bộc lộ nhiều bất cập và được sửa đổi tại Nghị định 17/2006/NĐ-CP

ngày 27/1/2006⁷. Nghị định này xác định giá đất tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố; trường hợp tại thời điểm có quyết định thu hồi đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp. Quy định tại khoản 2 điều 4 Nghị định 17/2006/NĐ-CP⁸ đã khắc phụ điểm bất cập trong Nghị định 197/2004/NĐ-CP, với nguyên tắc “đảm bảo giá bồi thường sát giá thực tế trên thị trường”. Tại thời điểm này, việc xác định căn cứ để điều chỉnh giá đất Nhà nước quy định được cụ thể tại điều 15 Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.⁹ Trong nội tại quy định đã nảy sinh mâu thuẫn vì quy định giá đất quyết định lại phải sát giá thị trường nhưng điều 15 Nghị định 188/2004/NĐ-CP lại không chế mức tối đa bởi quy định về Khung giá đất của Chính phủ do đó dù được điều chỉnh nhưng giá đất quyết định lại của địa phương vẫn không sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường.

Khắc phục tình trạng trên, điều 11 Nghị định 69/2009/ NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã quy định giá đất tính tiền bồi thường cơ

⁷ Nghị định quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần

⁸ Quy định này hiện nay đã bị bãi bỏ bởi Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007

⁹ Điều 15 Nghị định 188/2004/NĐ-CP: khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương của những loại đất, vị trí đất nhất định có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, gây nên chênh lệch giá lớn: giảm từ 10% trở lên so với giá của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá xuống; nếu tăng từ 20% trở lên với giá của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá không vượt quá 20% mức giá tối đa của Khung giá đất do Chính phủ ban hành. (quy định này hiện nay đã hết hiệu lực thi hành)

bản giống quy định tại Nghị định 17/2006/NĐ-CP nhưng có điểm rất tiên bộ là “Giá đất được xác định lại không bị giới hạn bởi những quy định về khung giá đất”. Với mục đích đảm bảo giá đất tính tiền bồi thường cho người dân phải sát với giá thực tế trên thị trường.

2.3 Những bất cập về giá đất tính tiền bồi thường khi áp giá Nhà nước

Giá đất tính tiền bồi thường hiện hành là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm) tại thời điểm thu hồi đất, khi giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp; giá xác định lại này không bị giới hạn bởi khung giá đất của Chính phủ ban hành.¹⁰ Việc vận dụng quy định và chính trong quy định còn tồn tại những bất cập sau:

– Bảng giá Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố áp dụng cả năm và giá rất thấp. Theo quy định thì Bảng giá tại địa phương hiện nay áp dụng trong cả năm nhưng giá đất là một trong những loại giá biến đổi mạnh và nhanh. Vì vậy việc giá đất công bố đầu năm mà áp dụng cho một dự án bị thu hồi ở những tháng cuối năm là hoàn toàn không phù hợp (nếu không có sự điều chỉnh). Nhất là hiện nay quy định tại điều 15 Nghị định 188/2004/NĐ-CP quy định về điều kiện điều chỉnh bảng giá đất do Ủy ban công bố đã hết hiệu lực; như vậy hiện tại chúng ta không có căn cứ pháp lý lượng hóa cụ thể quy định về điều chỉnh bảng giá đất. Thực tiễn phản ánh hầu như giá đất tính tiền bồi thường chỉ điều chỉnh khi người dân trong dự án bị áp giá quá thấp, khiếu nại nhiều và gay gắt. Giá đất của Nhà nước quy định khi áp giá bồi thường là thấp rất nhiều so với thị trường gây rất nhiều khó khăn cho người dân tạo lập chỗ ở mới, cụ thể ở thành phố Hà Nội người nhận tiền bồi thường khi bị thu hồi 494m² đất ở không mua nổi 30m² đất liền kề.¹¹

– Quy định về “giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường”: theo quy định hiện hành Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ lấy giá vừa nêu làm chuẩn để so với bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; từ đó quyết định có xác định giá đất lại hay không. Nhưng chuẩn giá đó có “chuẩn” hay không? Theo khái niệm tại khoản 2 điều 1 Nghị định 123/2007/NĐ-CP thì: “Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại một thời điểm xác định là số tiền Việt Nam tính trên một đơn vị diện tích đất theo từng mục đích sử dụng hợp pháp, được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế đã hoàn thành, mang tính phổ biến giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng trong điều kiện thương mại bình thường, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến không hợp lý, như: đầu cơ, thiên tai, dịch họa, khủng hoảng kinh tế, tài chính, thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi và những trường hợp khác do Bộ Tài chính quy định”. Thực tiễn căn cứ vào giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng có công chứng, chứng thực của các bên trong giao dịch nhưng một bất cập ai cũng biết đó là: trong giao dịch chuyển nhượng bất động sản nói chung và quyền sử dụng đất nói riêng giá thực trong giao dịch hầu như không nằm trong hợp đồng thật mà chỉ thể hiện trên những giấy tay (giấy cam kết, giấy thỏa thuận...); còn giá thể hiện trong hợp đồng chỉ là giá “giả”, do các bên thỏa thuận ghi sao cho hợp lý “cao hơn giá Nhà nước quy định nhưng số tiền đóng thuế, phí là thấp nhất có thể”¹² vì lẽ đó mà giá trên hợp đồng (giá thị

30-m2-dat-lien-ke/147/2993328.epi [truy cập 16/7/2012]

¹² - Khoản 2 điều 18 Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 9 năm 2008 quy định chi tiết một số điều Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định: Đối với thuế thu nhập cá nhân thì thu nhập tính thuế là giá chuyển nhượng trừ giá vốn và các chi phí hợp lý. Trong đó giá chuyển nhượng là giá giao dịch thực tế, nếu không xác định được giá thực tế hoặc giá ghi trong hợp đồng thấp hơn giá đất do ủy ban

¹⁰ Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP

¹¹ Hà Nội: tiền bồi thường 494m² đất ở không đủ mua 30m² đất liền kề, <http://www.baomoi.com/Ha-Noi-Tien-boi-thuong-494-m2-dat-o-khong-du-mua->

trường) cũng chính là giá Nhà nước. Chính từ thực tiễn ấy đã cho thấy giá mà chúng ta đang làm chuẩn để so sánh là không bình thường tí nào; chuẩn mà chúng ta so sánh là quá thấp, không đảm bảo tính thực tế của thị trường chuyển nhượng. Hay nói cách khác, hiện chúng ta đang quy định giá Nhà nước phải sát giá Nhà nước (vì giá các bên giao dịch ghi trong hợp đồng gần như là giá Nhà nước).

– Chuẩn “sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường”: chúng ta quy định một từ ngữ rất hợp lý “sát” nhưng khi vận dụng thì không thể làm được; bởi hiện nay trong các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì không có một quy định nào xác định bao nhiêu thì gọi là sát. Khi giá Nhà nước quy định bằng 70%, 80% hay 90% giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường thì cho là sát; trong khi bảng giá đất do Nhà nước quy định hiện nay chỉ từ 30% – 60% giá thị trường. Với một quy định như vậy, giá đem ra làm chuẩn so sánh thì không thật và không bình thường, chuẩn “sát giá” thì không có một hướng dẫn cụ thể thì thử hỏi làm sao ban hành được một đơn giá đất hợp lý và đảm bảo sát với thực tế.

– Không quy định thời gian chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cũng phần nào tác động đến giá đất bị trượt giá. Theo quy định hiện hành về trình tự, thủ tục thu hồi đất không quy định trong thời gian bao lâu thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng phải hoàn tất việc chi trả cho người dân. Lợi dụng kẽ hở này nhiều dự án sau khi kiểm kê, định giá hơn vài tháng thậm chí còn lâu hơn mới chi trả cho người dân hoặc việc chi trả được chia thành

không đợt. Chi trả như vậy gây ra rất nhiều khó khăn cho người dân trong việc tạo lập cuộc sống mới; cũng như làm mất giá số tiền của người dân, cụ thể tại một dự án trên địa bàn tỉnh Hậu Giang đã hơn 7 tháng từ ngày kiểm kê, định giá nhưng người dân vẫn chưa nhận được tiền¹³.

– Trong thực tiễn áp dụng phát sinh bất cập là thiếu công bằng giữa các dự án trên cùng một địa bàn. Những dự án nào được xác định là trọng điểm phải nhanh chóng triển khai thì giá đất tính tiền bồi thường của dự án đó sẽ hợp lý hơn so với những dự án khác trên cùng địa bàn. Mặc dù không có một số liệu minh chứng cho vấn đề nhạy cảm này nhưng đó là một thực tế đang diễn ra mà chỉ có người trong cuộc mới rõ.

3 KẾT LUẬN

Qua những phân tích về giá đất tính tiền bồi thường rút ra vấn đề giá đất hiện hành bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là giá Nhà nước (giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố ngày 01 tháng 01 hàng năm). Tuy nhiên, khi giá này (tại thời điểm quyết định thu hồi đất) không sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì sẽ xác định giá lại cho phù hợp. Quy định này hợp lý vì nhằm đảm bảo quyền lợi người có đất bị thu hồi được bồi thường với giá phải sát giá thị trường tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tạo lập lại cuộc sống. Tuy vậy, quy định này còn nhiều bất cập bao gồm: giá chuyển nhượng thị trường mà chúng ta so sánh hiện nay là giá trong các hợp đồng giao dịch, giá này thực tế không phải là giá thị trường đúng nghĩa; chuẩn “sát” trong quy định là còn rất chung chung và quá trình áp giá bồi thường lại phát sinh nhiều bất cập. Đây là những nguyên nhân chính làm cho tình hình khiếu nại trong giải phóng mặt bằng nói chung và khiếu nại về

nhân dân cấp tỉnh quy định thì xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

- Điều 6 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2011 về Lệ phí trước bạ quy định: Về lệ phí trước bạ thì giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.¹² Hiện nay, hầu hết các tỉnh, thành quy định giá tính lệ phí trước bạ là giá giao dịch; trường hợp không xác định được giá giao dịch thực tế hoặc giá ghi trong hợp đồng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì tính theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

¹³ Mỹ An, *Chi trả bồi thường chậm – dân khổ, nhà đầu tư trục lợi*, http://www.baohaugieng.com.vn/newsdetails/2ECC9C1159/Chi_tra_boi_thuong_cham_Dan_kho_nha_dau_tu_truc_loi.aspx [truy cập 16/7/2012]

giá đất tính tiền bồi thường nói riêng đang diễn biến phức tạp.

Qua quá trình nghiên cứu, thiết nghĩ vấn đề cốt lõi hiện nay là xác định giá thị trường cụ thể trong tính tiền bồi thường cho người dân. Việc quy định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường là giá trị ghi trong các hợp đồng như hiện nay là không ổn như đã phân tích. Giá thị trường phải chính là giá trị thực của hàng hóa được giao dịch, do đó chúng ta nên căn cứ vào giá trị giao dịch tại các sàn giao dịch bất động sản đối với bất động sản trên cùng đại bàn, đối chiếu giá đất của các công ty kinh doanh bất động sản về giá đất của cùng một vị trí... Đồng thời quy định cụ thể chuẩn “sát” là tỉ lệ bao nhiêu so với giá thị trường thì gọi là sát. Việc quy định cụ thể thời gian chi trả tiền bồi thường cũng là một giải pháp nhằm đảm bảo giá đất bồi thường được sát với giá thị trường.

Quá trình triển khai dự án, đặc biệt là việc vận dụng quy định về xác định giá lại khi thu hồi đất tại điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP cần được giám sát và triển khai triệt để; hướng quy định đi vào thực tế, đảm bảo quyền lợi cho người dân có đất bị thu hồi. Bên cạnh đó, cần giám sát chặt chẽ và xử lý nghiêm những vi phạm trong định giá, áp giá đặc biệt không để xảy ra tình trạng trong cùng một dự án trên cùng địa bàn mà giá đất quá chênh lệch nhau hay trường hợp những hộ kiên quyết không bàn giao cuối cùng lại được nâng giá bồi thường không rõ ràng.

Qua phân tích những quy định và thực tiễn áp dụng thấy rằng giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất hiện nay có rất nhiều bất ổn và chính sự thiếu chặt chẽ trong quy định đã dẫn đến tình hình khiếu nại phức tạp trong lĩnh vực này. Việc quy định chặt chẽ, hợp lý và minh bạch về giá đất tính tiền bồi thường không chỉ thúc đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng mà còn đảm bảo nguyên tắc cân bằng lợi ích giữa các chủ thể trong quá trình thu hồi đất. Giải quyết tốt vấn đề giá đất là “chìa khóa” dẫn đến thành công trong giải

phóng mặt bằng và công tác giải quyết khiếu nại trong lĩnh vực đất đai.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai năm 1987, 1993, 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2010.
2. Nghị định số 90-CP ngày 17/8/1994 quy định về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng
3. Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng
4. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai
5. Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất
6. Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
7. Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về việc sửa đổi Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần
8. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai
9. Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về Phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất
10. Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 9 năm 2008 quy định chi tiết một số điều Luật Thuế thu nhập cá nhân
11. Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
12. Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2011 về Lệ phí trước bạ.
13. *Giải phóng mặt bằng trông chờ Nhà nước*, <http://batdongsan.vietnamnet.vn/vn/chinh->

- sach-quy-hoach/49766/giai-phong-mat-bang--trong-cho-nha-nuoc.html [truy cập 16/7/2012]
14. Hà Nội: tiền bồi thường 494m² đất ở không đủ mua 30m² đất liền kề,
<http://www.baomoi.com/Ha-Noi-Tien-boi-thuong-494-m2-dat-o-khong-du-mua-30-m2-dat-lien-ke/147/2993328.epi> [truy cập 16/7/2012]
 15. Hoàng Lan, *Khung giá đất nhà nước chỉ bằng 30- 60% thị trường*,
<http://vnexpress.net/gl/kinh-doanh/bat-dong-san/2011/02/khung-gia-dat-nha-nuoc-chi-bang-30-60-thi-truong/> [truy cập 16/7/2012]
 16. Hồ Minh Hà, *Nghị quyết Hội nghị trung ương lần thứ 7 Khóa IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp Luật Đất đai – Nhìn lại kết quả thực hiện*
<http://cantho.gov.vn/wps/portal/sotnmt/Home/NoiDung/> [truy cập ngày 26/7/2012]
 17. Mỹ An, *Chi trả bồi thường chậm – dân khổ, nhà đầu tư trục lợi*,
http://www.baohaugiang.com.vn/newsdetails/2ECC9C1159/Chi_tra_boi_thuong_cham_Dan_kho_nha_dau_tu_truc_loi.aspx [truy cập 16/7/2012]
 18. Nguyễn Hưng, *Nhà tái định cư ở Hà Nội thiếu cả chất lẫn lượng*, <http://vnexpress.net/gl/xa-hoi/2012/04/nha-tai-dinh-cu-o-ha-noi-thieu-ca-chat-lan-luong/> [truy cập 16/7/2012]