

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN TRIỆU PHÚ

**PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN TRÊN ĐẤT
KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP,
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ - năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Bành Quốc Tuấn**

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.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	3
3. Mục tiêu nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu của luận văn.....	4
4. Đối tượng nghiên cứu, phạm vi nghiên cứu của luận văn	5
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	5
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn	6
7. Kết cấu của luận văn	6
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN TRÊN ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP	8
1.1. Khái quát về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	8
1.1.1 Khái niệm, đặc điểm thu hồi đất nông nghiệp	8
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	8
1.2. Khái quát pháp luật bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	9
1.2.1. Khái niệm, đặc trưng pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.....	9
1.2.2. Nội dung pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	10
1.2.3. Lược sử hình thành và phát triển pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.....	10
Tiểu kết Chương 1	11
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN TRÊN ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH DƯƠNG.....	12
2.1. Thực trạng pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	12

2.1.1. Quy định pháp luật về điều kiện bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	12
2.1.2. Quy định về trình tự và thủ tục bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	14
2.1.3. Quy định về mức bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	14
2.1.4. Quy định về giải quyết khiếu nại, tranh chấp về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	15
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Tỉnh Bình Dương.....	15
2.2.1. Áp pháp luật về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Tỉnh Bình Dương	15
2.2.2. Áp dụng pháp luật về bồi thường thiệt hại đối với cây trồng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Tỉnh Bình Dương	15
2.2.3. Đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Tỉnh Bình Dương	16
Tiểu kết Chương 2	17
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN TRÊN ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP	18
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	18
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đảm bảo sự phù hợp với đường lối chính sách của Đảng về quản lý đất đai	18
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đảm bảo sự hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất nông nghiệp bị thu hồi và nhà đầu tư ..	18
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác có liên quan.	18

3.2. Đề xuất kiến nghị hoàn thiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.....	18
3.2.1. Định danh lại thuật ngữ pháp lý “Bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất”	18
3.2.2. Hoàn thiện quy định về phương pháp xác định giá đất nông nghiệp	19
3.2.3. Hoàn thiện quy định về bồi thường tài sản là cây trồng lâu năm trên đất	19
3.2.4. Hoàn thiện quy định về trình tự và thủ tục bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	19
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	19
3.3.1. Đẩy nhanh tiến độ và nâng cao chất lượng của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	19
3.3.2. Tăng cường công tác phổ biến pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nói riêng cho cán bộ và nhân dân	19
3.3.3. Giải quyết nhanh chóng, chính xác, dứt điểm và đúng pháp luật các khiếu nại, tố cáo liên quan đến bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	19
3.3.4. Nâng hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nói riêng	19
Tiểu kết Chương 3.....	20
KẾT LUẬN	21

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết nghiên cứu đề tài

Việc thu hồi đất nông nghiệp không đơn giản chỉ là việc làm chấm dứt quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với một diện tích đất nhất định mà còn để lại những hậu quả về kinh tế - xã hội cần kịp thời giải quyết nhằm duy trì sự ổn định chính trị - xã hội. Thực tế cho thấy đây là một công việc khó khăn, phức tạp và thường phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai. Bởi lẽ, nó “đụng chạm” trực tiếp đến những lợi ích thiết thực không chỉ của người sử dụng đất mà còn của Nhà nước, của xã hội và lợi ích của các doanh nghiệp, chủ đầu tư. Chỉ khi nào giải quyết hài hòa lợi ích của các chủ thể này thì việc thu hồi đất nông nghiệp mới không tiềm ẩn nguy cơ khiếu kiện, tranh chấp kéo dài gây mất ổn định chính trị - xã hội. Dẫu vậy, không phải trong bất kì trường hợp thu hồi đất nông nghiệp nào, Nhà nước, người sử dụng đất và các nhà đầu tư cũng tìm được tiếng nói chung, bởi người bị thu hồi đất nông nghiệp chịu ảnh hưởng nặng nề nhất từ việc thu hồi đất nông nghiệp, họ là người bị mất đất, mất tài sản trên đất, đời sống gia đình rơi vào hoàn cảnh khó khăn¹.

Luật Đất đai 2013 được thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/07/2014 đã đạt nhiều kết quả tích cực, góp phần khai thác và phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ sự nghiệp đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, ổn định xã hội, an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường.

Tuy nhiên, công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung còn một số hạn chế, nhất là trong các thủ tục bồi thường về tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Nguồn lực về đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; việc thu hồi đất nông nghiệp trong đó có công tác bồi thường nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; tham nhũng, tiêu cực nhiều; tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn

¹ Phạm Quỳnh Như (2021), Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo pháp luật đất đai từ thực tiễn huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội

diễn biến phức tạp; lợi ích của Nhà nước và người dân có đất bị thu hồi chưa được bảo đảm tương xứng. Việc thu hồi đất nông nghiệp tràn lan, bồi thường không thỏa đáng nảy sinh nhiều khiếu kiện nhất là các dự án đầu tư để kinh doanh, hạn chế tính chủ động và sự tích cực tham gia của chủ đầu tư, làm chậm tiến độ triển khai dự án².

Nguyên nhân chủ yếu của những hạn chế nêu trên là do đất đai có nguồn gốc rất phức tạp; chính sách đất đai thay đổi qua nhiều thời kỳ, đến nay, chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai còn một số nội dung chưa đủ rõ, chưa phù hợp; việc thể chế hoá còn chậm, chưa thật đồng bộ. Tổ chức thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai chưa tốt; công tác tuyên truyền, giáo dục và quán triệt các chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai còn kém hiệu quả. Ý thức chấp hành pháp luật về đất đai của một bộ phận nhân dân còn hạn chế. Việc thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi sai phạm chưa nghiêm. Hiệu lực, hiệu quả giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn thấp. Tổ chức bộ máy, năng lực đội ngũ cán bộ về quản lý đất đai còn không ít hạn chế, yếu kém; một bộ phận còn lợi dụng chức vụ, quyền hạn để trục lợi, tham nhũng.

Thống kê số liệu cho thấy, tình hình khiếu nại, tố cáo liên quan đến lĩnh vực đất đai chiếm gần 70% các loại khiếu kiện, đa phần là khiếu kiện về giá bồi thường đất đai. Thực trạng này đặt ra yêu cầu cần phải có sự đánh giá một cách toàn diện cả về lý luận và thực tiễn thực trạng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động bồi thường tài sản trên đất. Từ những lý do đó, tác giả tiến hành nghiên cứu đề tài: **“Pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, qua thực tiễn tại Tỉnh Bình Dương”** làm luận văn thạc sĩ luật học chuyên ngành Luật kinh tế

² Phạm Kiều Liên (2019), Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Bắc Giang, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Mở Hà Nội,

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trong khoa học pháp lý Việt Nam, pháp luật về bồi thường khi Nhà nước THĐ là đề tài đã được các nhà khoa học, luật gia nghiên cứu ở nhiều cấp độ khác nhau (bài viết khoa học, sách chuyên khảo, luận văn, luận án..vvv); trong đó pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi nhà nước THĐNN cũng được nghiên cứu dưới các khía cạnh khác nhau. Có thể kể đến một số công trình tiêu biểu như sau:

- Hoàng Thị Thu Phương (2017), “*Bồi thường khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại tỉnh Quảng Bình*”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật. Bài viết đã phân tích những vướng mắc, bất cập về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại tỉnh Quảng Bình, từ đó, đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trong lĩnh vực này.

- Bùi Quang Hậu (2016), “*Một số vấn đề về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất từ thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội*”, Tạp chí Nghề Luật. Bài viết đã phân tích thực trạng áp dụng pháp luật, những tồn tại, vướng mắc và nguyên nhân về việc thực hiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại thành phố Hà Nội. Một số giải pháp hoàn thiện các quy định hướng dẫn thực hiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Nguyễn Vinh Diện (2019), “*Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*”, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận án đã trình bày những vấn đề lý luận và pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Phân tích thực trạng pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam; từ đó đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về vấn đề này.

- Dương Đức Sinh (2017), “*Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp và thực tiễn thi hành tại thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh*”, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã trình bày những vấn đề lý luận và pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

nông nghiệp tại thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về vấn đề này.

- Nguyễn Việt Hoàng (2020), “*Pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất ở và thực tiễn áp dụng tại thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La*”, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã trình bày những vấn đề lý luận và pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất ở. Phân tích thực trạng pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất ở và thực tiễn áp dụng tại thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La; từ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về vấn đề này.

Nhìn chung, trên cơ sở các công trình khoa học đã được các tác giả nghiên cứu trước đây, luận văn sẽ kế thừa một số vấn đề sau đây:

- Các lý thuyết khoa học pháp lý về thu hồi đất; bồi thường khi nhà nước THĐ (trong đó bao gồm bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất)

- Các phân tích, đánh giá về thực trạng quy định pháp luật Việt Nam qua các thời kỳ điều chỉnh nội dung bồi thường tài sản trên đất khi nhà nước THĐ nói chung

- Các kiến nghị pháp lý (trên cơ sở thực tiễn thực hiện pháp luật và tham khảo kinh nghiệm quốc tế) về hoàn thiện pháp luật bồi thường tài sản trên đất khi nhà nước THĐ nói chung

3. Mục tiêu nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu của luận văn

3.1. Mục tiêu nghiên cứu

Mục tiêu của luận văn là các kiến nghị và giải pháp hoàn thiện pháp luật về bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp và nâng cao thực tiễn thực hiện pháp luật trên địa bàn Tỉnh Bình Dương,

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài bao gồm các vấn đề chủ yếu:

- Làm sáng tỏ những vấn đề lý luận chung pháp luật về bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp,

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về pháp luật về bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp,

- Phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn tại Tỉnh Bình Dương.

4. Đối tượng nghiên cứu, phạm vi nghiên cứu của luận văn

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Các quan điểm, học thuyết pháp lý về thu hồi đất nông nghiệp và bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp,

- Các quy định pháp luật về bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp như Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (Nghị định số 06/2020/NĐ-CP) quy định về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN...vvv

- Các số liệu của cơ quan quản lý đất đai tỉnh Bình Dương về thực thi pháp luật về bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

4.2. Phạm vi nghiên cứu của luận văn

- Về địa bàn: Tỉnh Bình Dương

- Về thời gian: Kể từ năm 2017 đến hết năm 2021

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lê nin trong việc nghiên cứu nguồn gốc, bản chất của sự vật, hiện tượng; nghiên cứu quá trình hình thành và phát triển của sự vật, hiện tượng đặt trong mối quan hệ tương tác với các sự vật, hiện tượng khác.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích, phương pháp lịch sử, phương pháp đối chiếu v.v.. được sử dụng tại Chương 1 khi nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

- Phương pháp đánh giá, phương pháp so sánh, phương pháp thống kê, phương pháp tổng hợp, phương pháp khảo sát, phương pháp nghiên cứu tình huống.v.v.. được sử dụng tại Chương 2 khi nghiên cứu thực trạng pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp và thực tiễn thực hiện pháp luật trên địa bàn Tỉnh Bình Dương

.- Phương pháp bình luận, phương pháp quy nạp, phương pháp diễn dịch v.v.. được sử dụng tại Chương 3 khi nghiên cứu định hướng; giải pháp hoàn thiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật trên địa bàn Tỉnh Bình Dương

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn

Luận văn đã góp phần làm sáng tỏ các hệ thống khái niệm đồng thời góp phần xây dựng, hoàn thiện cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xây dựng các quy định pháp luật về bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Ở một mức độ nhất định, luận văn này có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo cho một số cơ quan khi xây dựng, hoạch định chính sách và pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Kết quả nghiên cứu này có thể được dùng làm tài liệu tham khảo trong nghiên cứu và giảng dạy tại các cơ sở đào tạo luật và cho các tổ chức, cá nhân muốn tìm hiểu, quan tâm đến lĩnh vực pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

7. Kết cấu của luận văn

Với mục đích nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu của đề tài, ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được bố cục thành ba chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp và thực tiễn thực hiện pháp luật trên địa bàn Tỉnh Bình Dương

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN TRÊN ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1.1. Khái quát về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

1.1.1 Khái niệm, đặc điểm thu hồi đất nông nghiệp

1.1.1.1. Khái niệm về đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp là bộ phận đặc thù của tài nguyên đất đai, là phần đất có đặt tính giống nhau có thể thực hiện các hoạt động 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.

1.1.1.2. Khái niệm về thu hồi đất nông nghiệp

Thu hồi đất nông nghiệp là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại đất nông nghiệp và quyền sử dụng đất nông nghiệp đã giao cho các chủ thể sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

1.1.2.1. Khái niệm về tài sản trên đất

Hiện nay pháp luật chưa có bất kì định nghĩa chính thức về tài sản trên đất. Nhưng trên thực tế, pháp luật đã thừa nhận một cách rất rõ ràng việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, qua đó đã quy định các loại tài sản trên đất. Tài sản trên đất là những tài sản hữu hình, có hình thái vật chất tồn tại trên mặt đất bao gồm tài sản di dời được (tài sản là động sản) và tài sản không di dời được (tài sản là bất động sản) như: Nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng, vật nuôi và một số tài sản khác. Trong phạm vi luận văn này, tác giả chỉ đề cập đến 2 loại tài sản trên đất phổ biến, và thường sẽ được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp: (i) Nhà ở, công trình xây dựng trên đất; (ii) Cây trồng trên đất

1.1.2.2. Khái niệm về bồi thường về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp việc Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế, phải bù đắp những thiệt hại về tài sản trên đất do hành vi thu hồi đất nông nghiệp gây ra, cho người sử dụng đất tuân theo những quy định của pháp luật đất đai

1.1.2.3. Đặc điểm về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, cơ sở làm phát sinh việc bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, đó là việc Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng hay vì mục tiêu phát triển kinh tế.

Thứ hai, về đối tượng được bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp: chỉ những người có quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp, tức là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc có các giấy tờ mang tính hợp lệ về quyền sử dụng đất hoặc có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì mới được bồi thường.

Thứ ba, về phạm vi bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp không những được bồi thường các thiệt hại về tài sản trên đất mà còn được Nhà nước xem xét, giải quyết các vấn đề mang tính xã hội như được hỗ trợ ổn định đời sống, ổn định sản xuất, chuyển đổi việc làm thông qua đào tạo nghề mới

1.2. Khái quát pháp luật bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

1.2.1. Khái niệm, đặc trưng pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

1.2.1.1. Khái niệm pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Pháp luật về bồi thường tài sản khi Nhà nước thu hồi đất là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành để điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình bồi thường tài sản khi Nhà nước thu hồi đất, nhằm giải

quyết hài hòa lợi ích của Nhà nước, lợi ích của chủ đầu tư và của người bị thu hồi đất

1.2.1.2. Đặc trưng pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN chịu sự chi phối của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

Thứ hai, điểm căn bản của pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN là phải giải quyết mâu thuẫn giữa việc phải bảo vệ quyền tài sản của người SĐĐ đối với quyền SĐĐ và việc phải THĐNN cho nhu cầu quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội gắn liền với việc bảo đảm sự hài hòa lợi ích của các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật này

Thứ ba, pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN ở nước ta được xây dựng và hoàn thiện trong điều kiện việc SĐĐ thường xuyên biến động nhưng công tác quản lý đất đai chưa hiệu quả.

1.2.2. Nội dung pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, nhóm quy định về điều kiện bồi thường tài sản khi Nhà nước THĐNN

Thứ hai, quy định về mức bồi thường tài sản khi Nhà nước THĐNN

Thứ ba, nhóm quy phạm quy định về trình tự, thủ tục bồi thường tài sản khi Nhà nước THĐNN.

Thứ tư, nhóm quy phạm quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến bồi thường tài sản khi Nhà nước THĐNN.

1.2.3. Lược sử hình thành và phát triển pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, Giai đoạn trước khi có Luật đất đai năm 1993

Thứ hai, Giai đoạn Luật đất đai năm 1993

Thứ ba, Giai đoạn Luật đất đai năm 2003

Thứ tư, Giai đoạn Luật đất đai năm 2013

Tiểu kết Chương 1

Đất nông nghiệp luôn là tư liệu sản xuất quan trọng nhất và không thể thay thế của người nông dân, nó gắn chặt với đời sống của người nông dân và không thể tách rời. Đất nông nghiệp vừa là sản phẩm của tự nhiên, vừa là sản phẩm của lao động. Đất nông nghiệp giữ vai trò quan trọng vào việc ổn định an ninh lương thực của quốc gia. Tuy nhiên, việc thu hồi đất nông nghiệp là vấn đề tất yếu khách quan trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa, phát triển kinh tế của đất nước. Khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải điều tiết hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi để vừa giữ vững ổn định chính trị, phát triển kinh tế - xã hội vừa đảm bảo đời sống của người nông dân.

Trong phạm vi nội dung Chương 1, luận văn đã làm rõ nội hàm những khái niệm cơ bản như: Đất nông nghiệp; thu hồi đất nông nghiệp; tài sản trên đất; bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN. Đồng thời, luận văn đã làm khái niệm, đặc điểm và nội dung pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN bao gồm các quy định về điều kiện bồi thường tài sản khi Nhà nước THĐNN; mức bồi thường tài sản khi Nhà nước THĐNN; trình tự, thủ tục bồi thường tài sản khi Nhà nước THĐNN; giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến bồi thường tài sản khi Nhà nước THĐNN

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN TRÊN ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH DƯƠNG

2.1. Thực trạng pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

2.1.1. Quy định pháp luật về điều kiện bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Nghiên cứu các điều kiện để được bồi thường về đất nói trên, có thể khái quát một số điểm sau:

Thứ nhất, căn cứ đầu tiên để được xem xét bồi thường là người SDD có GCN hoặc chưa được cấp GCN nhưng đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo LDD năm 2013 mà chưa được cấp thì cũng được bồi thường.

Việc xem xét điều kiện để được bồi thường đối với trường hợp này lại phải căn cứ vào điều kiện, căn cứ để được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại các Điều 100, Điều 101, Điều 102 LDD năm 2013. Vì thế, vướng mắc về điều kiện để được bồi thường đối với trường hợp đất chưa được cấp GCN gắn liền với điều kiện để được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại các Điều 100, Điều 101, Điều 102 LDD năm 2013. Cho nên, nghiên cứu điều kiện để được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với việc nghiên cứu điều kiện, căn cứ để được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên.

Vướng mắc hiện nay là xác định điều kiện bồi thường đối với đất chưa được cấp GCN nhưng thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền SDD. Theo quy định tại Điều 101 LDD năm 2013, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì một trong những điều kiện để được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất đối với đất không có giấy tờ là phải được UBND cấp xã xác nhận thời điểm SDD, nguồn gốc đất sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Tuy nhiên, thực tế hiện nay tranh chấp về đất đai không chỉ tranh chấp giữa người SDD với nhau mà còn tranh chấp giữa người SDD với NN. Vì thế, nếu giữa người SDD có tranh chấp với NN thì UBND cấp xã không xác nhận cho người SDD hoặc xác nhận nguồn gốc đất không đúng dẫn đến người bị THĐNN không đủ điều kiện để bồi thường. Có rất nhiều lý do để UBND cấp xã không xác nhận, trong đó có lý do là đất do NN quản lý. Trong khi đó, khái niệm đất do NN quản lý lại rất rộng, không có thửa đất nào mà không do NN quản lý³.

Đối với đất có sai số về diện tích theo hướng tăng lên so với diện tích thể hiện trong các giấy tờ về quyền SDD mà thửa đất có cạnh tiếp giáp đất nông nghiệp thì rất khó cho người SDD để được cấp GCN đối với phần đất tăng thêm. Bởi vì, UBND các cấp thường cho rằng diện tích tăng thêm là lấn, chiếm; trong khi đó diện tích tăng là do đo đạc bằng thủ công trước đây so với đo đạc bằng máy móc hiện đại.

Thứ hai, điều kiện để được bồi thường gắn liền với nghĩa vụ tài chính mà người SDD đã thực hiện, cụ thể:

* Tổ chức được NN giao đất thì chỉ được bồi thường đối với đất được giao có thu tiền SDD, không bồi thường đối với đất được giao không thu tiền SDD; đối với đất thuê thì phải là đất được NN cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, không bồi thường đối với đất được NN cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm. Đất được NN giao cho tổ chức có thu tiền SDD, đất do tổ chức thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đất do tổ chức nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế không được bồi thường nếu tiền SDD, tiền nhận chuyển nhượng đã trả có nguồn gốc từ ngân sách NN.

³ Lưu Văn Dũng (2019), Pháp luật bồi thường, tái định cư cho người bị thu hồi đất từ thực tiễn Huyện Nam Trực, Tỉnh Nam Định, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Mở Hà Nội,

* Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được SDD để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê bằng hình thức NN giao đất có thu tiền SDD ; được SDD để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê bằng hình thức thuê đất; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao SDD để xây dựng trụ sở làm việc bằng hình thức thuê đất chỉ được bồi thường về đất nếu đất được giao có thu tiền SDD hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

2.1.2. Quy định về trình tự và thủ tục bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Điều 69 LDD 2013 quy định trình tự, thủ tục THĐNN vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển KT&XH vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Như vậy, có thể khái quát trình tự, thủ tục bồi thường tài sản trên đất qua những bước cơ bản như sau:

Bước 1: Xây dựng và thực hiện kế hoạch THĐNN, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm:

Bước 2: Lập, thẩm định phương án bồi thường thiệt hại tài sản gắn liền với đất:

Bước 3: Quyết định THĐNN, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường thiệt hại tài sản gắn liền với đất: UBND cấp có thẩm quyền (tỉnh và huyện) quyết định thu hồi, quyết định phê duyệt phương án bồi thường thiệt hại tài sản gắn liền với đất trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào cùng một ngày.

2.1.3. Quy định về mức bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước THĐNN (Điều 89 LDD 2013)

Thứ hai, bồi thường đối với cây trồng (Khoản 1 Điều 90 LDD)

2.1.4. Quy định về giải quyết khiếu nại, tranh chấp về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Việc giải quyết khiếu nại, tố cáo về bồi thường khi Nhà nước THĐNN nói chung cũng như là việc giải quyết khiếu nại, tranh chấp về bồi thường tài sản trên đất nói riêng thực hiện theo quy định tại Điều 204, Điều 205 LDD 2013.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Tỉnh Bình Dương

2.2.1. Áp dụng pháp luật về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Tỉnh Bình Dương

Thứ nhất, Bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc có đặc thù riêng

Thứ hai, Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước:

Thứ ba, Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không:

Thứ tư, Bồi thường chi phí di chuyển

Thứ năm, Kinh phí bồi thường

2.2.2. Áp dụng pháp luật về bồi thường thiệt hại đối với cây trồng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Tỉnh Bình Dương

Thứ nhất, Việc xác định giá trị đối với cây lâu năm trong thực tiễn là vấn đề vô cùng phức tạp và khác nhau ở nhiều địa phương trên địa bàn Tỉnh Bình Dương

Thứ hai, Việc tính mức bồi thường trong thực tế cũng nảy sinh nhiều bất cập, tại điểm b Khoản 1 Điều 90 LDD năm 2013 quy định: “Mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây...” . Việc xác định “giá trị hiện có của vườn cây” không hề đơn giản

Thứ ba, Thực tiễn áp dụng các quy định về “căn cứ tính bồi thường được xác định là giá trung bình đối với cây hàng năm tại thời điểm THĐNN” cũng gặp không ít vướng mắc

2.2.3. Đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Tỉnh Bình Dương

2.2.3.1. Những kết quả đạt được

Thứ nhất, Công tác bồi thường, hỗ trợ về tài sản khi THĐNN được sự quan tâm, chỉ đạo của cấp ủy Đảng, chính quyền tỉnh Bình Dương. Thường xuyên tổ chức các hội nghị, tập huấn về công tác bồi thường, hỗ trợ khi THĐNN.

Thứ hai, Địa phương có những cơ chế, chính sách linh hoạt trong việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phù hợp với tình hình thực tế để tạo sự đồng thuận từ những hộ dân bị ảnh hưởng

Thứ ba, Phần lớn việc THĐNN được sự đồng thuận của người dân nên tiến độ thường diễn ra nhanh chóng.

2.2.3.2. Những vướng mắc, bất cập và nguyên nhân

Thứ nhất, Vẫn còn trường hợp người dân chưa tự nguyện giao đất dẫn đến tiến độ thu hồi và bồi thường kéo dài, xảy ra khiếu kiện, khiếu nại do việc bồi thường, hỗ trợ chậm, giá bồi thường tài sản trên đất chưa sát với giá thị trường.

Thứ hai, Thiếu sự phối hợp chặt chẽ giữa các cấp, các ngành; chưa làm tốt công tác tuyên truyền, vận động, giải thích cho nhân dân hiểu rõ quy định của pháp luật hoặc né tránh, thiếu cương quyết, không giải quyết dứt điểm, làm cho việc giải phóng mặt bằng bị kéo dài nhiều năm.

Thứ ba, Bảng giá về nhà ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định để làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ thường thấp hơn nhiều so với số tiền thực tế mà người bị THĐNN bỏ ra để xây dựng. Bảng giá được áp dụng cả năm trong khi giá cả có sự biến đổi mạnh và nhanh là chưa phù hợp.

Tiểu kết Chương 2

Việt Nam, với một đất nước có hơn 70% dân số làm nghề nông, đang trong quá trình hội nhập và phát triển. Đặt trong bối cảnh đó, bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp là vấn đề phức tạp và mang tính thời sự nóng bỏng. Điều này lại càng được thể hiện rõ nét khi có không ít những vấn đề bất cập, hạn chế phát sinh do chính sách, pháp luật của Nhà nước chưa bao quát hết được các vấn đề của thực tiễn, lại thay đổi liên tục, còn nhiều kẽ hở, thậm chí là mâu thuẫn và bất hợp lý, việc áp dụng pháp luật được thực hiện tùy tiện, không nghiêm túc.

Trong phạm vi Chương 2, Luận văn đã tập trung phân tích, đánh giá & bình luận thực trạng các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành về, bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Nhìn chung, các quy định của LDD năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan đến công tác bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đã có nhiều thay đổi theo hướng bảo vệ quyền lợi của NSDD, dung hòa được một phần lợi ích của nhà nước, nhà đầu tư và người có đất nông nghiệp bị thu hồi. Tuy nhiên, vẫn còn một số quy định chông chéo, chưa rõ ràng, bất cập từ điều kiện bồi thường tài sản; mức bồi thường tài sản; cho đến việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại. Đồng thời qua phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Tỉnh Bình Dương đã nảy sinh nhiều mâu thuẫn, bất cập và tồn tại cần phải sửa đổi bổ sung cho phù hợp, đảm bảo các quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được thực thi một cách nghiêm túc cùng với việc đảm bảo quyền lợi của người có đất nông nghiệp bị thu hồi.

Việc phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp là cần thiết, để có thể nhận diện chính xác, cụ thể những tồn tại, hạn chế của pháp luật về vấn đề này, đồng thời đưa ra những cơ sở về mặt khoa học, về mặt thực tiễn cho việc hoàn thiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN TRÊN ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đảm bảo sự phù hợp với đường lối chính sách của Đảng về quản lý đất đai

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đảm bảo sự hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất nông nghiệp bị thu hồi và nhà đầu tư

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác có liên quan.

3.2. Đề xuất kiến nghị hoàn thiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

3.2.1. Định danh lại thuật ngữ pháp lý “Bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất”

Để bao quát nội dung bồi thường một cách thiết thực, phù hợp với bản chất bình đẳng, công bằng và tương xứng, pháp luật nước ta nên xây dựng khái niệm chung về bồi thường đối với đất và các tài sản gắn liền với đất, bổ sung vào khoản 12 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 như sau: “Bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN là việc Nhà nước trả cho người có đất thu hồi và các chủ thể có liên quan bị thiệt hại trong quá trình thu hồi đất những thiệt hại về quyền

sử dụng đất hoặc quyền sở hữu, sử dụng đối với công trình, vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi và những thiệt hại khác liên quan do việc thu hồi đất gây ra”.

3.2.2. Hoàn thiện quy định về phương pháp xác định giá đất nông nghiệp

Một là, việc xác định thu nhập được tính để định giá đất nông nghiệp căn cứ vào mức thu nhập của các hộ sản xuất tiên tiến trong khu vực nhất định; đồng thời mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 01 năm (12 tháng) được xem xét để tính theo công bố của Ngân hàng Nhà nước để thống nhất trong cách tính toán trên phạm vi cả nước.

Hai là, Chính phủ xem xét, ban hành tiêu chuẩn nghiệp vụ ngành công chức chuyên ngành Thẩm định giá, trong đó có thẩm định giá đất, nhằm nâng cao nghiệp vụ và chuyên môn hóa hoạt động này.

3.2.3. Hoàn thiện quy định về bồi thường tài sản là cây trồng lâu năm trên đất

3.2.4. Hoàn thiện quy định về trình tự và thủ tục bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

3.3.1. Đẩy nhanh tiến độ và nâng cao chất lượng của công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

3.3.2. Tăng cường công tác phổ biến pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nói riêng cho cán bộ và nhân dân

3.3.3. Giải quyết nhanh chóng, chính xác, dứt điểm và đúng pháp luật các khiếu nại, tố cáo liên quan đến bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

3.3.4. Nâng hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nói riêng

Tiểu kết Chương 3

Hoàn thiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN là một đòi hỏi mang tính khách quan ở Việt Nam. Yêu cầu đặt ra cho việc hoàn thiện pháp luật là vừa phải có những giải pháp mang tính định hướng đúng đắn, phù hợp; vừa phải có những giải pháp thiết thực cụ thể, nhằm thực hiện những mục tiêu sau: (i) khắc phục những hạn chế, bất cập đang tồn tại ảnh hưởng tiêu cực đến việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở nước ta hiện nay; (ii) hướng tới việc xây dựng được hệ thống pháp luật hoàn chỉnh về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN ở Việt Nam.

Hoàn thiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN ở Việt Nam là một nhiệm vụ khó khăn và phức tạp, đòi hỏi phải có một quá trình và không chỉ cần có định hướng đúng mà cần phải có những giải pháp thiết thực khả thi, đi đôi với việc tổ chức thực hiện có hiệu quả các giải pháp đề ra trong đời sống thực tế. Hệ thống pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN chặt chẽ, phù hợp, nhưng sẽ không thể dễ dàng triển khai trong cuộc sống và phát huy hiệu quả nếu không có sự hỗ trợ và tích cực tham gia của các thể chế trung gian. Vì vậy, bên cạnh việc nâng cao tinh thần trách nhiệm, đạo đức nghề nghiệp và bồi dưỡng trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ của các cơ quan tổ chức thực thi pháp luật, đòi hỏi pháp luật phải định chế rõ ràng, cụ thể chức năng, nhiệm vụ quyền hạn, trách nhiệm phối hợp giữa các cơ quan; quy định rõ trách nhiệm pháp lý của mỗi chủ thể khi thực hiện nhiệm vụ của mình.

Trên cơ sở phân tích nội dung các quy định của pháp luật thực định và đánh giá quá trình áp dụng các quy định đó trên thực tế ở chương 2, để từ đó rút ra những hạn chế bất cập cần hoàn thiện. Chương 3 đưa ra những luận giải khoa học cho sự cần thiết của việc hoàn thiện pháp luật, cũng như định hướng hoàn thiện pháp luật về bồi thường tài sản trên đất khi Nhà nước THĐNN

KẾT LUẬN

Bồi thường tài sản trên đất khi THĐNN là vấn đề phức tạp, mang tính chất chính trị, kinh tế, xã hội. Đảng và nhà nước đã có sự quan tâm trong công tác quản lý nhà nước về vấn đề này và đưa ra nhiều chính sách điều chỉnh nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân thu hồi đất. Qua luận văn, tác giả đã phân tích các cơ sở lý luận về vấn đề bồi thường tài sản trên đất khi THĐNN, qua công tác thực tiễn đã bộc lộ những vướng mắc, bất cập và đề công tác bồi thường tài sản trên đất khi THĐNN diễn ra nhanh chóng đảm bảo quyền và lợi ích của người dân, tác giả đề xuất các giải pháp như sau:

- * Thiết lập các khung pháp lý về bồi thường tài sản trên đất khi THĐNN đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, ổn định, khả thi.

- * Hoàn thiện các quy định về đơn giá đất nông nghiệp trên cơ sở đảm bảo quyền lợi của người bị thu hồi đất.

- * Kiện toàn tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, tăng cường công tác kiểm tra giám sát, tuyên truyền phổ biến pháp luật.

- * Chấn chỉnh công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tăng cường kiểm tra, giám sát về việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- * Cần có chế tài đối với cá nhân, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ có hành vi vụ lợi, vi phạm pháp luật trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

Trong quá trình nghiên cứu và hoàn thiện luận văn, tác giả đã tích lũy được nhiều kiến thức về vấn đề bồi thường tài sản trên đất khi THĐNN. Mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng do khả năng hạn chế về lý luận và thực tiễn nên tác giả không thể đi sâu phân tích, đánh giá một cách toàn diện, đầy đủ, khách quan về khía cạnh lý luận và thực tiễn về bồi thường tài sản trên đất khi THĐNN. Tác giả hy vọng với những giải pháp đề ra sẽ góp phần khắc phục được những điểm bất cập, hạn chế, khó khăn trong thực tiễn. Qua đó, đảm bảo được quyền lợi của người dân được thu hồi đất đẩy nhanh tiến độ bồi thường, hỗ trợ tạo nền tảng vững chắc cho quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và hội nhập quốc tế.