**PHÁP LUẬT VỀ BỒI HỒ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ Ở MỘT SỐ QUỐC GIA**

**VÀ KINH NGHIỆM VỚI VIỆT NAM ( PHẦN 2)**

***Lương Thị Bích Ngân***

**Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là hoạt động phái sinh từ hoạt động thu hồi đất của Nhà nước. Là hoạt động có ý nghĩa hỗ trợ và bù đắp những tổn thất phát sinh trên thực tế, đảm bảo ổn định đời sống của người sử dụng đất. Chính vì vậy, tìm hiểu kĩ về những quy định này có ý nghĩa sâu sắc trên thực tế. Việc tìm hiểu về chế định tương tự ở một số nước trong khu vực (Singapore, Hàn Quốc) là cơ sở xây dựng pháp luật Việt Nam hợp pháp và hợp lý.**

**Hàn Quốc**

Với Hàn Quốc thì đất đai là thuộc quyền sở hữu tư nhân, nhưng trong nhiều trường hợp, Nhà nước có quyền thu hồi đất (thu hồi quyền sử dụng đất) của người dân. Cụ thể những trường hợp đó là: thu hồi đất để phục vụ mục đích quốc phòng – an ninh; dự án đường sắt, đường bộ, sân bay, đập nước thủy điện, thủy lợi, dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, nhà máy ddienj, viện nghiên cứu, dự án xây dựng trường học, thư viện, bảo tàng; dự án xây dựng nhà, xây dựng cơ sở hạ tầng trong khi đô thị mới, khu nhà ở để cho thuê hoặc chuyển nhượng.

Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở Hàn Quốc được thực hiện theo phương thức tham vấn và cưỡng chế. Phương thức tham vấn được thực hiện thông qua việc các cơ quan công quyền thỏa thuận với người bị thu hồi đất về phuuowng án và cách thức bồi thường. Trong trường hợp tham vấn bị thất bại, Nhà nước phải sử dụng phương thức cưỡng chế. Theo thống kê của Cục chính sách đất đai Hàn Quốc thì ở Hàn Quốc có 85% tổng số các trường hợp Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo phương thức tham vấn; chỉ có 15% các trường hợp thu hồi đất phải sử dụng phương thức cưỡng chế.

Đối với vấn đề về cơ quan có thẩm quyển thì ở Hàn Quốc, tổ chức nhà ở Quốc gia (một tổ chức xã hội đứng ra đảm bảo trách nhiệm cung cấp nhà ở tại đô thị, hoạt động như một nhà đầu tư độc lập) được phép thu hồi đất theo quy hoạch để thực hiện dự án xây nhà ở.

Đối với nguyên tắc bồi thường khi nhà nước thu hôì đất thì Hàn Quốc sẽ thực hiện việc bồi thường trên cơ sở những nguyên tắc sau: Thứ nhất, việc bồi thường do chủ dự án thực hiện. Thứ hai, chủ đầu tư phải thực hiện bồi thường đầy đủ cho chủ đất và cá nhân liên quan trước khi tiến hành xây dựng các công trình công cộng. Thứ ba, thực hiện bồi thường cho chủ đất phải bằng tiền mặt, sau đó mới bằng đất hoặc nhà ở xã hội. Thứ tư, thực hiện bồi thường áp dụng cho từng cá nhân.

 ***Một số kiến nghị:***

# *Thứ nhất,* Cần xem xét về cách xác định giá đất bồi thường*.* Việc xác định giá đất bồi thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất chưa phù hợp với thực tiện và thiếu hợp lý. Do khi có quyết định thu hồi đất đến khi các cơ quan có thẩm quyền hoàn thành thủ tục để bên bị thu hồi đất nhận tiền bồi thường kéo dài mất nhiều năm, trong khi giá đất tại thời điểm nhận tiền đã chênh lệch rất nhiều so với thời điểm có quyết định thu hồi đất. Sẽ gây thiệt hại đến bên bị thu hồi đất, không phù hợp với nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

***Thứ hai,*** quy định khung giá đất hiện nay là ban bố ngày 01/1 hàng năm với tư tưởng sát với giá đất để bên bị thu hồi hưởng lợi xem chừng như hiện nay là không phù hợp và lãng phí vì để quy định ra một khung giá đất cần bỏ ra thời gian, chi tiêu để điều tra nghiên cứu kịp đúng hạn ban bố hàng năm hiệu quả không cao. Cần có tầm nhìn, định hướng áp dụng cho 2-3 năm để thuận tiện cho việc bồi thường, tái định cư giúp tiết kiệm nguồn lực.

***Thứ ba,*** cần tiếp tục đề cao vai trò dân chủ trong vấn đề công bố thông tin về phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thông tin xác định rõ ranh giới khu đất và số hộ bị ảnh hưởng và phổ biến cả quyền, nghĩa vụ của người dân trong khu vực quy hoạch dự án thông qua họp dân. Sự giám sát của người dâncần phải được bổ sung về hình thức giám sát, nội dung giám sát, giới hạn của quyền giám sát và cả biện pháp đảm bảo quyền giám sát. Để thể hiện sự dân chủ dân bàn, dân làm, dân kiểm tra mà Tổng bí thư, chủ tịch nước Nguyễn Phú Trọng có nhắc đến trong đường lối của Đảng. Địa phương cần chủ động trên tinh thần Luật, nên tạo điều kiện một cách thuận tiện cho người dân biết rõ thông tin về phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư để từ đó có ý kiến phản hồi tốt hơn, tiếp cận thông tin quy định rõ ràng hơn những biện pháp cụ thể để đảm bảo quyền giám sát của nhân dân trong quá trình thu hồi đất.

***Thứ tư,*** về phần hỗ trợ tìm kiếm việc làm, đào tạo nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, chuyển đổi nghề khác cần có quy định cụ thể để lập một thời gian sau nhận bồi thường, tái định cư bởi vì người dân chỉ quan tâm đến mức bồi thường và tái định cư. Làm cho chính sách tốt đẹp của Đảng và Nhà nước bị phai mờ. Cần có một Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thông báo đến người dân khi triển khai thông báo thu hồi đất.