

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ TP. HỒ CHÍ MINH**

NGUYỄN VĂN PHẤN

**HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH
BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ BẢO LỘC**

**CHUYÊN NGÀNH: KINH TẾ TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG
MÃ SỐ: 60.31.12**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

NGƯỜI HD KHOA HỌC: GS.TS. NGUYỄN THANH TUYỀN

TP. HỒ CHÍ MINH – NĂM 2007

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
NỘI DUNG LUẬN VĂN	3

Chương 1

LÝ LUẬN CHUNG VỀ GIÁ TRONG BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

1.1 Đất đai	3
1.1.1 Một số khái niệm	3
1.1.2 Các đặc điểm chủ yếu về sở hữu và quyền sử dụng đất đai ở Việt Nam	4
1.1.3 Các trường hợp thu hồi đất.....	5
1.1.3.1 Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.....	6
1.1.3.2 Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế	7
1.1.4 Bồi thường, hỗ trợ	7
1.1.5 Phương pháp xác định giá đất	8
1.2 Tài sản gắn liền với đất	11
1.2.1 Nhà, công trình xây dựng trên đất.....	11
1.2.1.1 Quy định về bồi thường.....	11
1.2.1.2 Giá bồi thường.....	14
1.2.2 Cây trồng, vật nuôi	14
1.3 Các chính sách hỗ trợ	16
1.3.1 Hỗ trợ di chuyển.....	16
1.3.2 Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất	16
1.3.3 Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.....	17
1.3.4 Hỗ trợ khác	17
1.4 Tái định cư	17
1.5 Đất đai, tài sản là bất động sản	19

1.5.1 Khái niệm bất động sản.....	19
1.5.2 Thuộc tính, đặc trưng của đất đai, tài sản là bất động sản	19
1.5.3 Giá của hàng hóa đất đai, tài sản là bất động sản.....	20
1.5.3.1 Khái niệm.....	20
1.5.3.2 Các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản.....	21
1.5.3.3 Các phương pháp xác định giá bất động sản.....	23
Kết luận chương 1	25

Chương 2

THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ BẢO LỘC

2.1 Đặc điểm tự nhiên, kinh tế xã hội của thị xã Bảo Lộc.....	26
2.1.1 Đặc điểm tự nhiên	26
2.1.2 Đặc điểm kinh tế, xã hội.....	27
2.2 Quá trình tổ chức, thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	30
2.2.1 Chính sách áp dụng	30
2.2.2 Tổ chức thực hiện.....	31
2.3 Thực trạng chính sách bồi thường giải, phóng mặt bằng trên địa bàn thị xã Bảo Lộc	33
2.3.1 Quá trình thực hiện.....	33
2.3.2 Lựa chọn một số dự án mẫu	35
2.3.3 Phân tích kết quả thu thập	37
2.3.3.1 Quá trình thực hiện dự án	37
2.3.3.2 Đơn giá bồi thường về đất	38
2.3.3.3 Đơn giá bồi thường tài sản gắn liền với đất	39
2.3.3.4 Các khoản hỗ trợ	41
2.3.3.5 Về tái định cư.....	42
2.3.3.6 Tổng hợp các chỉ tiêu khảo sát.....	44

2.4 Những tồn tại, hạn chế trong chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thị xã Bảo Lộc.....	45
2.4.1 Những hạn chế	46
2.4.2 Nguyên nhân.....	46
Kết luận chương 2	51

Chương 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

3.1 Phương hướng và các quan điểm về hoàn thiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng trong thời gian tới.....	52
3.1.1 Phương hướng	52
3.1.2 Quan điểm	53
3.2 Xây dựng dự án hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai, hoàn thiện công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	53
3.3 Xây dựng giá bồi thường sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường.....	55
3.4 Áp dụng nguyên tắc tự thỏa thuận giá bồi thường đối với các dự án thu hồi đất	59
3.5 Đẩy mạnh bố trí tái định cư, tăng cường các chính sách hỗ trợ đối với hộ gia đình bị thu hồi giải tỏa.....	61
3.6 Phát triển thị trường nhà đất, khuyến khích người dân đầu tư góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào các dự án đầu tư.....	64
3.7 Các giải pháp hỗ trợ.....	65
3.7.1 Quản lý Nhà nước	65
3.7.2 Quản lý của chính quyền địa phương.....	66
3.8 Tăng cường công tác tư vấn, thẩm định giá của các Công ty, Trung tâm Thẩm định giá.....	68
Kết luận chương 3	72
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	73

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất nước ta đang trong giai đoạn hội nhập và phát triển, quá trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa đất nước đang chuyển biến rất nhanh; cùng với đó là việc đô thị hóa cũng đang diễn ra ở khắp các tỉnh, thành trên toàn quốc. Bên cạnh khuôn mặt mới của đô thị với những công trình tầm vóc, những khu công nghiệp rộng lớn, những tòa nhà cao vút là hình ảnh những người dân mất đất, mất nhà hy sinh cuộc sống ổn định vốn có của bản thân và gia đình vì sự nghiệp phát triển chung của đất nước, của đô thị.

Việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thời gian qua đã có những chuyển biến tích cực về mặt chính sách. Tuy nhiên, những bất cập vẫn chưa được giải quyết triệt để; tỷ lệ hộ nghèo hậu giải phóng mặt bằng ở một số địa phương có xu hướng tăng lên, việc người dân chưa được bồi thường thỏa đáng vẫn đang khiếu kiện kéo dài làm họ mất tập trung ổn định cuộc sống, gây mất ổn định chính trị, xã hội và dẫn đến tệ nạn tại các khu vực giải toả có xu hướng tăng theo.

2. Phạm vi nghiên cứu của luận văn

Vấn đề nóng bỏng hiện nay, mà cũng là những vướng mắc lớn nhất mà đa số các dự án đền bù vướng phải đó là đơn giá bồi thường về đất chưa ngang bằng với giá thị trường, chưa đáp ứng được mong đợi của người dân bị thu hồi đất. Bên cạnh đó cũng còn có những yếu tố khác như: việc bố trí tái định cư chưa kịp thời, chưa hợp lý; các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, bố trí việc làm cho các thành viên trong độ tuổi lao động cũng chưa được đáp ứng và quan tâm đúng mức.

Với thực tế chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng đang được áp dụng tại địa phương; trong luận văn này, người viết lựa chọn một số dự án mẫu làm cơ sở phân tích từ đó nêu lên những thành công và hạn chế trong việc áp dụng chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng tại địa phương.

3. Nét mới của luận văn

Nét mới của luận văn là những gì không quá cũ; mà còn là những vấn đề mang tính thời sự, nóng bỏng mà Đảng, Nhà nước cũng như được nhiều người dân quan tâm. Luận văn này, với kiến thức còn hạn chế của người viết chắc chắn không thể đề cập hết được tất cả những tồn tại trong chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng mà địa phương đang áp dụng; nhưng cũng sẽ nêu lên một số bất cập và đưa ra giải pháp, kiến nghị giúp cơ quan chức năng hoàn thiện cơ chế quản lý kinh tế trong giai đoạn hiện nay nhằm góp phần tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng; góp phần xây dựng địa phương giàu - mạnh, xã hội công bằng, dân chủ, văn minh.

4. Phương pháp nghiên cứu của luận văn

Trong quá trình thực hiện luận văn này, người viết cùng với những kinh nghiệm thực tế trong công việc mà mình đã trải qua với sự giúp đỡ của các đơn vị, phòng ban, trong quá trình thu thập số liệu và tiến hành điều tra, khảo sát bằng phiếu khảo sát từ một số hộ gia đình trong các dự án mẫu để từ đó có những phân tích, đánh giá và nhận định một cách khách quan về chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng mà địa phương đang áp dụng.

5. Kết cấu của luận văn

Luận văn gồm ba phần chính:

Phần thứ nhất: Giới thiệu tính cấp thiết của luận văn, phạm vi nghiên cứu, nét mới, phương pháp nghiên cứu và kết cấu của luận văn.

Phần thứ hai: Nội dung của luận văn

Chương 1: Lý luận chung về giá trong bồi thường giải phóng mặt bằng.

Chương 2: Thực trạng chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn Thị xã Bảo Lộc.

Chương 3: Một số giải pháp hoàn thiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng.

Phần thứ ba: Kết luận và kiến nghị

Danh mục tài liệu tham khảo.

NỘI DUNG LUẬN VĂN

Chương 1

LÝ LUẬN CHUNG VỀ GIÁ TRONG BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Trong quá trình thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thì một công việc hết sức quan trọng và là yếu tố quyết định, tác động trực tiếp đến việc thu hồi đất đó là việc xác định đơn giá bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Việc xác định giá đất, tài sản gắn liền với đất phải đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của người dân (người bị thu hồi đất) và Nhà nước (hay chủ dự án thu hồi đất).

Ngoài ra một số yếu tố cũng có tác động rất lớn đến việc chấp hành di dời của chủ sử dụng đất đó là việc bố trí tái định cư và các chính sách hỗ trợ khác.

Vì đất đai, công trình xây dựng là bất động sản nên nó có những thuộc tính, đặc trưng của bất động sản; vậy ta cần đặt nó trong môi trường của bất động sản để thấy rõ các đặc trưng và xác định những nhân tố ảnh hưởng đến giá của nó. Qua đó, xác định những gì đã đạt được và những gì còn hạn chế để đưa ra những giải pháp khắc phục và kiến nghị hoàn thiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng ở địa phương.

1.1 Đất đai

1.1.1 Một số khái niệm

+ Đất đai: là sản phẩm của tự nhiên, không ai làm ra được đất đai nên đất đai thuộc về phạm trù vĩnh viễn, là một hàng hóa quý hiếm. Mặt khác, trong đất đai lại còn có công sức của con người khai hoang, phục hóa, cải tạo cho phù hợp với yêu cầu sử dụng, kể cả phải đổ xương máu để bảo vệ lãnh thổ. Do đó, đất đai có giá trị và trong thuộc tính giá trị của đất đai còn có cả yếu tố lịch sử và tinh thần.

+ 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 Đất đai.

+ 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.

+ Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới.

+ Giá trị quyền sử dụng đất (sau đây gọi là giá đất): 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;

Hay, Giá trị quyền sử dụng đất: là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định. [1]

1.1.2 Các đặc điểm chủ yếu về sở hữu và quyền sử dụng đất đai ở Việt Nam

+ Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

+ Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau:

- Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất (sau đây gọi chung là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất);

- Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất;

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

- Định giá đất.

+ Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như sau:

- Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

- Điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại. [2]

+ Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

1.1.3 Các trường hợp thu hồi đất

Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

+ Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế.

+ Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

+ Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

+ Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

+ Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

+ Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

- Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

- Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

+ Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

+ Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

+ Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;

+ Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;

+ Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười

tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền;

+ Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép. [3]

1.1.3.1 Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng

+ Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

+ Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

+ Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại. [4]

1.1.3.2 Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế

+ Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ.

Việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đất đai.

+ Đối với dự án sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất. [5]

1.1.4 Bồi thường, hỗ trợ

+ Bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất được quy định như sau:

- Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi.

- Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi.

- Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và hỗ trợ khác cho người bị thu hồi.

- Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.

+ Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ về đất

Người bị thu hồi đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi, cụ thể:

- Người được sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo đất nông nghiệp;

- Người được sử dụng đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở).

Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng nhà ở, hoặc bằng tiền cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách. Nghĩa vụ tài chính bao gồm: tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng các thửa đất khác của người có đất thu bị hồi (nếu có), tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Trường hợp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp lớn hơn hoặc bằng tiền bồi thường đất thì số tiền được trừ tối đa bằng số tiền bồi thường đất.

- Diện tích đất được bồi thường là diện tích đất được xác định trên thực địa - thực tế đo đạc diện tích thu hồi của từng người sử dụng đất. [6]

1.1.5 Phương pháp xác định giá đất

Theo quy định về phương pháp xác định giá các loại đất thì có hai phương pháp xác định giá đất:

+ Phương pháp so sánh trực tiếp:

Là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá đất thực tế đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị,

loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của loại đất tương tự sử dụng để phân tích, so sánh với loại đất cần định giá phải là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế thị trường trong điều kiện bình thường.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường được Nghị định giải thích rõ, đó là số tiền VNĐ tính trên 1 đơn vị diện tích đất được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế mang tính phổ biến giữa người cần chuyển nhượng và người muốn được chuyển nhượng không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố như tăng giá do đầu cơ, do thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, quan hệ huyết thống.

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị ước tính} \\ \text{của thửa đất, khu đất} \\ \text{cần định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá chuyển nhượng} \\ \text{quyền sử dụng đất} \\ \text{của từng thửa đất,} \\ \text{khu đất so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức tiền điều chỉnh mức giá bình quân} \\ \text{hình thành từ những yếu tố khác biệt} \\ \text{về giá của từng thửa đất, khu đất so với} \\ \text{thửa đất, khu đất cần định giá} \end{array}$$

Trong đó, mức tiền điều chỉnh mức giá giữa từng thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá là lượng điều chỉnh sự khác biệt về giá xuất phát từ những khác biệt về giá xuất phát từ những khác biệt về vị trí thửa đất, mức độ ô nhiễm môi trường, ...

Sự khác biệt về giá giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá (có thể tính theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ % của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được xác định căn cứ vào đánh giá của các chuyên gia và cơ quan định giá đất.

Trường hợp giá đất có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá của thửa đất cần định giá, thì phải điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh về ngang mức giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế

trên thị trường, sau đó thực hiện việc điều chỉnh tiếp mức giá của thửa đất so sánh theo công thức nêu trên.

+ Phương pháp thu nhập:

Là phương pháp xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần túy thu được hàng năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi bằng đồng Việt Nam kỳ hạn một năm (12 tháng) tại ngân hàng thương mại quốc doanh có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn.

$$\text{Giá đất ước tính} = \frac{\text{Thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ thửa đất}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng}}$$

Phương pháp này chỉ áp dụng để định giá cho các loại đất xác định được các khoản thu nhập mang lại từ đất.

Ví dụ: Thu nhập thuần túy bình quân của 1ha đất sản xuất nông nghiệp cây hàng năm ở xã Lộc Thanh, thị xã Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng trong 3 năm vừa qua là 25.500.000 đồng/ha. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại quốc doanh là 8,5%/năm.

Giá trị 1ha đất nêu trên là: $25.500.000 : 8,5 \times 100 = 300.000.000$ đồng.

+ Sử dụng kết hợp hai phương pháp:

Nghị định cho phép: Căn cứ vào tình hình cụ thể về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ về các loại đất, số liệu thu thập, ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn phương pháp xác định giá cho phù hợp; trong trường hợp cần thiết có thể sử dụng kết hợp cả hai phương pháp xác định giá đất nêu trên để kiểm tra, so sánh, đối chiếu các mức giá ước tính để quyết định mức giá cụ thể. Việc sử dụng kết hợp cả hai phương pháp trong các trường hợp sau:

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa diễn ra phổ biến trên thị trường, số liệu thu thập được không có tính hệ thống.

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường biến động bất thường, không phản ánh đúng quan hệ cung cầu về đất trong điều kiện bình thường.

- Mức giá đất ước tính bằng cách áp dụng một trong hai phương pháp xác định giá đất có kết quả cao hơn mức giá tối đa của khung giá và giới hạn cho phép vận dụng do Chính phủ quy định. [7]

1.2 Tài sản gắn liền với đất

Tài sản gắn liền với đất bao gồm: nhà, công trình xây dựng đơn chiếc; nhà, công trình xây dựng theo hệ thống trong một khuôn viên đất (gọi chung là nhà, công trình) và cây trồng, vật nuôi trong mặt nước trên đất.

Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại, thì được bồi thường.

1.2.1 Nhà, công trình xây dựng trên đất

1.2.1.1 Quy định về bồi thường

+ Nhà ở công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

+ Đối với nhà, công trình xây dựng khác không thuộc nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân thì được bồi thường theo mức:

Mức bồi thường = Giá trị còn lại + Khoản tiền hỗ trợ % giá trị còn lại.

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành. Khoản tiền cộng thêm tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy

định, nhưng phải bảo đảm mức bồi thường tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

+ Việc phá, dỡ nhà, công trình xây dựng làm ảnh hưởng đến công trình khác mà những công trình này không thể sử dụng được theo thiết kế, quy hoạch xây dựng ban đầu hoặc phải phá dỡ thì được bồi thường.

+ Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

+ Riêng đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, mức bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành; nếu công trình không còn sử dụng nữa thì không được bồi thường. Đối với công trình kết cấu hạ tầng mà không còn sử dụng được, hoặc thực tế không sử dụng, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường.

+ Nhà, công trình khác được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường, thì được bồi thường; nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường, nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ tối đa bằng 80% mức bồi thường quy định.

Nhà, công trình khác được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định mà khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố và cắm mốc thì không được bồi thường; trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ cho từng trường hợp cụ thể.

Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8, Nghị định 197/2004/NĐ-CP, mà khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự phá dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

+ Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cải tạo, sửa chữa, nâng cấp được coi là hợp pháp là các trường hợp được cơ quan ra quyết định phân nhà hoặc cơ quan quản lý nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước tại địa phương cho phép.

Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư, diện tích thuê mới tại nơi tái định cư tương đương với diện tích thuê cũ; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê. Nếu có nhà tái định cư để bố trí nhưng người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không thuê thì không được hỗ trợ bằng tiền.

+ Bồi thường di chuyển mồ mã: mức tiền bồi thường được tính cho chi phí về đất đai, đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp.

+ Bồi thường đối với công trình văn hóa, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu trong trường hợp phải di chuyển thì việc bồi thường cho việc di chuyển do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với công trình do Trung ương quản lý và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với công trình do địa phương quản lý.

1.2.1.2 Giá bồi thường

Đơn giá bồi thường cho nhà, công trình xây dựng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng, Sở Tài chính. Khi giá cả thị trường thay đổi từ 20% trở lên, hoặc do tác động của nhiều yếu tố (như: vật liệu, nhân công, ...) làm cho mức giá của các công trình xây dựng quy định không còn phù hợp thì các cơ quan chuyên môn đề xuất với Sở Xây dựng và các ngành chức năng trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh.

Việc xây dựng đơn giá bồi thường cho nhà, công trình xây dựng được Sở Xây dựng, Sở Tài chính tham khảo đơn giá xây dựng mới các yếu tố kết cấu xây dựng tại thời điểm và quy chuẩn xây dựng dựng để xây dựng và đề xuất ban hành đơn giá.

1.2.2 Cây trồng, vật nuôi

+ Cây trồng

- Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch gần đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất.

- Mức bồi thường đối với cây lâu năm được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao hàm giá trị quyền sử dụng đất) theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.

Giá trị hiện có của vườn cây lâu năm là cây trồng đang ở chu kỳ đầu tư hoặc đang ở thời gian xây dựng cơ bản, thì giá trị hiện có của vườn cây là toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu và chi phí chăm sóc tính đến thời điểm thu hồi đất theo thời giá tại thị trường địa phương.

- Phương pháp xác định giá bồi thường đối với cây trồng được căn cứ vào quy định của Chính phủ mà cơ quan tham mưu chính là Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. Trên cơ sở đó các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng đơn giá bồi thường cây trồng cho từng giai đoạn và có điều chỉnh kịp thời nếu có thay đổi về giá.

Việc xây dựng, giám sát và phương pháp áp dụng đơn giá bồi thường đối với cây trồng ở các địa phương do Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì phối hợp với Sở Tài chính xây dựng cho phù hợp với thời giá ở từng địa phương trong từng thời kỳ và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định phê duyệt. Khi có sự thay đổi về năng suất, sản lượng mà làm ảnh hưởng tới giá cây trồng thì có đề xuất để Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh cho phù hợp với thực tế địa phương.

+ Vật nuôi

- Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường.

- Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra.

- Việc xây dựng, giám sát và phương pháp áp dụng đơn giá bồi thường đối với vật nuôi ở các địa phương do Sở Thủy sản hoặc cơ quan chức năng chủ trì phối hợp với Sở Tài chính xây dựng cho phù hợp với thời giá ở từng địa phương trong từng thời kỳ và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định phê duyệt. Khi có sự thay đổi về giá vật nuôi thì có đề xuất để Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh cho phù hợp.

1.3 Các chính sách hỗ trợ

1.3.1 Hỗ trợ di chuyển

Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở tới nơi ở mới thì được hỗ trợ chi phí di chuyển. Căn cứ vào phạm vi di chuyển và điều kiện cụ thể của mỗi địa phương có mức hỗ trợ cho phù hợp với thực tế chi phí di chuyển.

Tổ chức có đủ điều kiện được bồi thường thiệt hại đất và tài sản khi bị thu hồi mà phải di chuyển cơ sở được hỗ trợ chi phí thực tế về di chuyển, tháo dỡ và lắp đặt.

1.3.2 Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

+ Người bị thu hồi đất ở, không còn chỗ ở khác; trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới (bố trí vào khu tái định cư), được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở.

+ Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao, được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 3 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 12 tháng. Mức hỗ trợ bằng tiền cho 01 nhân khẩu /01 tháng tương đương 30kg gạo tính theo thời giá trung bình tại địa phương.

+ Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất kinh doanh, thì được hỗ trợ cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 3 năm trước đó được cơ quan thuế xác nhận.

Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê

khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

1.3.3 Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi trên 30% diện tích đất sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cho người trong độ tuổi lao động. Mức hỗ trợ và số lao động cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với thực tế ở địa phương. Việc hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện chủ yếu bằng hình thức học nghề tại các cơ sở dạy nghề.

1.3.4 Hỗ trợ khác

Ngoài việc hỗ trợ nêu trên, căn cứ vào tình hình thực tế địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các chính sách hỗ trợ khác để đảm bảo ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất.

1.4 Tái định cư

+ Khái niệm: tái định cư là việc bố trí đất ở, nhà ở mới cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở; tại một vị trí xác định.

+ Lập và thực hiện dự án tái định cư

- Căn cứ vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xét duyệt Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lập và thực hiện các dự án tái định cư để bảo đảm phục vụ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

- Việc lập dự án và xây dựng khu tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

+ Bố trí tái định cư

- Cơ quan (tổ chức) được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai phương án này tại trụ sở của đơn vị, tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi và nơi tái định cư trong thời gian 20 ngày trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư; nội dung thông báo gồm:

. Địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư;

. Dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

- Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi có dự án tái định cư, ưu tiên vị trí thuận lợi cho các hộ sớm thực hiện giải phóng mặt bằng, hộ có vị trí thuận lợi tại nơi ở cũ, hộ gia đình chính sách.

- Tạo điều kiện cho các hộ vào khu tái định cư được xem cụ thể khu tái định cư và thảo luận công khai về dự kiến bố trí tái định cư.

+ Điều kiện bắt buộc đối với khu tái định cư

- Khu tái định cư phải xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

- Khu tái định cư phải được sử dụng chung cho nhiều dự án.

- Trước khi bố trí đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân, khu tái định cư phải được xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ bảo đảm đủ điều kiện cho người sử dụng tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ.

+ Diện tích giao đất ở mới tại nơi tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân không vượt quá hạn mức giao đất ở mới do địa phương quy định.

+ Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá bán nhà tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trên cơ sở đơn giá xây dựng và thực tế tại địa

phương. Giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, nếu có chênh lệch thì thực hiện thanh toán bằng tiền phần chênh lệch đó theo quy định.

1.5 Đất đai, tài sản là bất động sản

1.5.1 Khái niệm bất động sản

Bất động sản: là các tài sản bao gồm: đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó, các tài sản khác gắn liền với đất đai; các tài sản khác do pháp luật quy định.

1.5.2 Thuộc tính, đặc trưng của đất đai, tài sản là bất động sản

+ Đất đai, công trình xây dựng là bất động sản nên thuộc tính của chúng cũng chính là những thuộc tính của bất động sản. Đó là:

- Tính bất động: Người ta không thể di chuyển bất động sản hay nói một cách khác chính xác hơn là không thể di chuyển một mảnh đất từ nơi này sang nơi khác. Điều này có ý nghĩa quan trọng là giá cả bất động sản tùy thuộc vào địa điểm cụ thể nơi nó tọa lạc và mang tính chất địa phương.

- Tính không đồng nhất: Thông thường ít có hai bất động sản nào có đặc điểm giống hệt nhau. Do vậy, giá bất động sản gắn liền với đặc điểm cụ thể của bất động sản đó.

- Tính khan hiếm: Diện tích đất là có hạn so với sự phát triển của dân số, do vậy về lâu dài giá đất có xu hướng ngày càng tăng lên.

- Tính bền vững: Bất động sản đặc biệt là đất đai có tính bền vững cao, đời sống kinh tế lâu dài.

+ Đặc trưng của đất đai cũng như của bất động sản là:

- Khả năng co giãn của cung bất động sản kém:

Nhìn chung cung đối với bất động sản là tương đối kém đàn hồi với những thay đổi giá cả, do có những hạn chế nhất định về cung ứng đất đai thể hiện trên các mặt sau:

- . Tổng cung toàn bộ về đất đai là cố định;
- . Cung ứng đất đai phù hợp với các mục đích riêng biệt là có giới hạn.
- . Bên cạnh các mặt hạn chế về mặt tự nhiên nêu trên còn có mặt hạn chế về mặt quy hoạch và đây là mặt hạn chế nổi bật nhất.
- Thời gian mua, bán giao dịch dài; chi phí mua, bán giao dịch cao.
- Khả năng chuyển hoá thành tiền mặt kém linh hoạt.
- Sự can thiệp và quản lý của Nhà nước chặt chẽ.

1.5.3 Giá của hàng hóa đất đai, tài sản là bất động sản

1.5.3.1 Khái niệm

+ Giá trị trao đổi hay giá cả bất động sản: là khoản tiền yêu cầu, chào bán hoặc trả cho một bất động sản. Do các động cơ và mối quan tâm đặc biệt của một người mua và người bán nhất định, mức giá được trả cho bất động sản có thể có hoặc không có sự liên hệ nào với giá trị có thể được quy cho bất động sản bởi những người khác.

Nói chung, giá cả là sự biểu hiện bằng tiền của giá trị bất động sản. Giá cả của một bất động sản cụ thể có thể lớn hơn, bằng hay nhỏ hơn giá trị thị trường của bất động sản đó.

+ Giá trị thị trường bất động sản là số tiền để một bất động sản trao đổi giữa một người mua tự nguyện (muốn mua) với một người bán tự nguyện (muốn bán) trong các giao dịch khách quan, trong khoảng thời gian giao dịch đủ dài sau khi đã tìm hiểu kỹ thị trường và các bên hành động một cách hiểu biết lẫn nhau, thận trọng và không áp đặt.

1.5.3.2 Các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản

+ Cung và cầu:

Giá trị thị trường được xác định bởi sự tác động qua lại của các lực lượng cung và cầu trên thị trường vào thời điểm xác định giá. Trên thị trường giá cả có xu hướng thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung.

* Các yếu tố ảnh hưởng đến cầu:

- Sự tăng trưởng về dân số và các nhu cầu phát triển:

Tăng trưởng dân số là nhân tố làm tăng mọi mặt nhu cầu của xã hội và theo đó nhu cầu về đất đai và nhà ở tăng lên.

Dân số tăng làm tăng quy mô gia đình dẫn đến yêu cầu quy mô diện tích đất ở của các hộ gia đình tăng lên, hoặc dẫn đến tăng số lượng hộ gia đình độc lập, làm tăng cầu về nhà ở. Sự gia tăng dân số không chỉ làm gia tăng nhu cầu về nhà ở mà còn làm tăng thêm nhu cầu về các hoạt động sản xuất, dịch vụ, thương mại, y tế, giáo dục, ... đều là các nhân tố làm tăng nhu cầu về nhà đất.

- Thu nhập:

Mức thu nhập tăng lên cho phép nhu cầu về bất động sản trở thành nhu cầu có khả năng thanh toán, dẫn đến nhu cầu về nhà đất sẽ tăng lên.

- Việc làm và nghề nghiệp:

Việc chuyển dịch cơ cấu nghề nghiệp và chuyển dịch dân cư cũng làm phát sinh nhu cầu về nhà đất.

- Đô thị hoá:

Đặc trưng rõ nét nhất của đô thị hoá là quy mô tập trung dân số và sự phát triển quy mô về bề rộng và không gian đô thị. Quá trình đô thị hoá không chỉ làm thay đổi tổng cầu về nhà ở mà còn làm thay đổi kết cấu nhu cầu về nhà ở.

- Sự phát triển và hoàn thiện kết cấu hạ tầng:

Sự phát triển và hoàn thiện kết cấu hạ tầng cũng làm tăng đáng kể nhu cầu nhà ở đối với những vùng trước đây chưa có cơ sở hạ tầng, hoặc cơ sở hạ

tầng còn thô sơ, kém khả năng tiếp cận. Tuy nhiên, việc tăng khả năng tiếp cận cũng đồng nghĩa với việc làm tăng thêm cung nhà đất, đôi khi sự thay đổi của cung nhanh hơn sự thay đổi của cầu.

** Các yếu tố ảnh hưởng đến cung:*

- Phát triển kinh tế: tốc độ tăng trưởng của cung bất động sản tỷ lệ thuận với sự phát triển kinh tế.

- Sự phát triển của kết cấu hạ tầng:

Nhờ có sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng mà điều kiện tiếp cận của đất đai của một khu vực trở lên dễ dàng hơn nên thu hút đầu tư vào kinh doanh bất động sản ở các vùng này.

- Sự tham gia của Nhà nước thể hiện trên hai khía cạnh chủ yếu:

. Quy hoạch: việc chuyển mục đích sử dụng đất cho sản xuất nông nghiệp vào mục đích sử dụng cho sản xuất kinh doanh khác hoặc nhà ở theo quy hoạch sẽ tạo ra điều kiện tăng cung bất động sản.

. Nhà nước trực tiếp bán bất động sản thuộc sở hữu Nhà nước ra thị trường hoặc tăng vốn đầu tư cho các công ty kinh doanh bất động sản của Nhà nước tạo ra nguồn hàng cho thị trường bất động sản.

+ Dự kiến các lợi ích tương lai:

Khi ước tính giá trị bất động sản nên luôn luôn dựa trên các triển vọng tương lai hơn là sự thực hiện quá khứ. Những dự tính của người mua hay người chủ sở hữu có thể ảnh hưởng trực tiếp đến giá bất động sản.

+ Những thay đổi trong mô hình kinh tế - xã hội:

Khi xác định giá bất động sản phải luôn chú ý đến và nắm bắt những khả năng thay đổi trong mô hình kinh tế - xã hội của khu vực bất động sản toạ lạc.

Dự đoán các thay đổi của thị trường và phản ứng của người mua để dự kiến về thị trường tương lai rất cần thiết đối với việc xác định giá bất động sản.

1.5.3.3 Các phương pháp xác định giá bất động sản

Ngoài hai phương pháp xác định tương tự như đã nêu đối với phương pháp xác định giá đất đó là phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập, thì cách xác định giá bất động sản còn có các phương pháp khác như: phương pháp chi phí, phương pháp thặng dư, phương pháp lợi nhuận.

+ Phương pháp chi phí:

Phương pháp chi phí dùng để xác định giá bất động sản được dựa trên cơ sở là người mua có đủ thông tin và dự tính hợp lý thì không bao giờ trả giá tài sản lớn hơn so với chi phí bỏ ra để mua đất và xây dựng công trình có ích tương tự.

Phương pháp này chủ yếu dựa vào nguyên tắc thay thế, theo nguyên tắc này giá trị của một bất động sản có thể được đo bằng chi phí làm ra một tài sản tương tự như là một vật thay thế.

Phương pháp này thường được sử dụng để đánh giá các bất động sản đã qua sử dụng, bất động sản mà các tài sản so sánh tuy cùng dạng nhưng có nhiều yếu tố khác biệt không thể so sánh trực tiếp được.

- Có hai cách xác định chi phí:

. Chi phí tái tạo: Là chi phí hiện hành của việc xây dựng một công trình xây dựng thay thế giống hệt với công trình đang được xác định giá, bao gồm cả những điểm đã lỗi thời của công trình mục tiêu đó.

Chi phí xây dựng tái tạo là bản sao chính xác của công trình nguyên bản về nguyên vật liệu, cách trang trí và chất lượng tay nghề, kể cả việc thừa hưởng các sai lầm của thiết kế và tính không hiệu quả hoặc lỗi thời của nó.

Xét về mặt lý luận thì đây được coi là phương pháp cho giá trị chính xác hơn, nhưng là phương pháp không hiện thực khi thực hiện đối với các công trình lỗi thời cũ kỹ, bởi vì nó bao gồm cả chi phí để tái tạo lại những cái không hiệu quả và đã lỗi thời không dùng được nữa.

. Chi phí thay thế: Là chi phí hiện hành của việc xây dựng một công trình có giá trị sử dụng tương đương với công trình đang được xác định giá nhưng có loại bỏ các bộ phận có chức năng lỗi thời.

Thông thường phương pháp chi phí thay thế cho giá trị tính toán thấp hơn phương pháp chi phí tái tạo, bởi vì nó không tính đến các bộ phận lỗi thời và không cần thiết, và tính toán trên việc sử dụng vật liệu và kỹ thuật hiện hành. Do đó, đây được coi là phương pháp có tính thực tiễn cao hơn so với phương pháp chi phí tái tạo.

+ Phương pháp thặng dư:

Phương pháp thặng dư được vận dụng để xác định giá của bất động sản phát triển.

Một bất động sản có thể được coi là có tiềm năng phát triển khi một bộ phận giá trị tiềm năng có thể được thể hiện bằng sự đầu tư vốn vào bất động sản đó.

Phương pháp thặng dư dựa trên nguyên tắc là giá trị vốn hiện tại của bất động sản chính là giá trị còn lại sau khi lấy giá trị ước tính của sự phát triển giá định trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

Giá trị thặng dư của bất động sản = Giá trị phát triển gộp của công trình phát triển dự kiến – Chi phí phát triển bao gồm cả lợi nhuận của công ty phát triển (nhà đầu tư).

Giá trị của sự phát triển được biểu hiện dưới hình thái giản đơn, hoàn toàn là giá trị ước tính, từ đó trừ đi tất cả chi phí phát sinh. Phần dư ra thể hiện mức thặng dư mà trên đó giá trị bất động sản được trả.

+ Phương pháp lợi nhuận:

Phương pháp lợi nhuận dựa vào sự phân tích khả năng sinh lợi ước tính của việc sử dụng tài sản trừ đi các chi phí hoạt động kinh doanh hợp lý, còn lại một khoản dư ra thể hiện thu nhập thực hàng năm đặc trưng cho tài sản thu nhập thực này sau đó được chuyển hoá thành vốn theo đúng như cách trong phương pháp đầu tư.

Phương pháp lợi nhuận được sử dụng cho các tài sản đặc biệt như: khách sạn, rạp chiếu bóng, và những tài sản khác mà việc so sánh với những

tài sản tương tự sẽ gặp khó khăn do giá trị chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản.

Cách tiếp cận của phương pháp này ước tính tổng các thu nhập, sau đó trừ đi những chi phí liên quan đến việc tạo ra thu nhập đó và trừ tiếp đi khoản lãi trên vốn mà người sử dụng bất động sản nhận được từ vốn của họ, và một số tiền thưởng công cho nhà kinh doanh vì rủi ro và sự tháo vát của người đó. Số dư còn lại là phần được coi là hợp lý để trả cho việc sử dụng bất động sản. Giá trị ước tính đó sẽ được chuyển hoá thành vốn.

Việc xác định lãi suất vốn hoá cũng cần phải được thực hiện sau khi nghiên cứu thị trường. Trong trường hợp có tiềm năng tăng thu nhập thì lãi suất được sử dụng cũng cần phải phản ánh được điều đó.

Phương pháp này cũng có những hạn chế như: chỉ áp dụng được đối với những tài sản mà hoạt động của nó có tạo ra lợi nhuận. Lợi nhuận ước tính có thể không phản ánh được mức độ thu nhập thật của tài sản. Một mức lợi nhuận cao có thể là kết quả của sự làm việc chăm chỉ quá mức của người vận hành tài sản đó. [8]

Kết luận chương 1

Việc xác định giá trong bồi thường giải phóng mặt bằng là một việc làm quan trọng và hết sức khó khăn, phức tạp. Với một phương pháp cụ thể, nó phản ánh mức độ phù hợp chính sách pháp luật của Nhà nước về bồi thường, thu hồi đất và kết quả của sự triển khai, thực hiện chính sách pháp luật ở từng địa phương.

Trong quá trình thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thì đối tượng chính cần xác định giá thực tế là các bất động sản, vì thế ngoài hai phương pháp xác định giá đất là phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập thì chúng ta còn có các phương pháp khác như : phương pháp chi phí, phương pháp thặng dư và phương pháp lợi nhuận để xác định giá theo yếu tố thị trường một cách chính xác hơn, đáp ứng yêu cầu về bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

Chương 2

THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ BẢO LỘC

Tìm hiểu thực trạng chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thị xã Bảo Lộc trong thời gian qua, tôi xin được chọn một số dự án có những đặc thù riêng làm cơ sở phân tích, đánh giá. Từ đó nêu lên những mặt đã đạt được, những hạn chế, tồn tại về mặt chính sách của Nhà nước hay quá trình thực hiện của cả chính quyền địa phương cũng như người dân bị thu hồi, giải tỏa để cùng nhau tiến tới một mục đích chung là công nghiệp hóa – hiện đại hóa, phát triển kinh tế đất nước, xây dựng xã hội công bằng – dân chủ – văn minh; mà ở đó cuộc sống của người dân ngày càng được bảo đảm và nâng cao.

2.1 Đặc điểm tự nhiên, kinh tế xã hội của thị xã Bảo Lộc

2.1.1 Đặc điểm tự nhiên

Vào khoảng năm 1890, bác sĩ Alexander Yersin trên đường thám hiểm cao nguyên Langbian đã phát hiện ra vùng đất này gọi là xứ B'lao (nay là thị xã Bảo Lộc). Đến năm 1899, tỉnh Đồng Nai Thượng hình thành, tiềm năng Bảo Lộc bắt đầu được khai phá. Năm 1958, tỉnh Đồng Nai Thượng được phân định lại ranh giới và đổi tên thành tỉnh Lâm Đồng (cũ) gồm 2 quận: Bảo Lộc và Di Linh, tỉnh lỵ được đặt tại thị xã Bảo Lộc.

Sau năm 1975, tỉnh Lâm Đồng (mới) được thành lập (bao gồm cả tỉnh Tuyên Đức và Lâm Đồng cũ), Bảo Lộc, Di Linh trở thành 2 huyện phía Nam của tỉnh. Từ đó đến nay, cùng với quá trình phát triển, phân bổ lao động, dân cư, huyện Bảo Lộc được chia tách thành 5 đơn vị hành chính mới đó là: thị xã Bảo Lộc, huyện Bảo Lâm, huyện Đạ Huoai, huyện Đạ Tẻh và huyện Cát Tiên.

Thị xã Bảo Lộc được thành lập từ năm 1994 (theo Nghị định 65/CP của Chính phủ) gồm 6 phường, 5 xã; diện tích tự nhiên 23.250 ha, dân số hơn 150.200 người.

Bảo Lộc có độ cao trung bình 800 mét so với mặt nước biển, có khí hậu ôn hoà, quanh năm mát mẻ, nhiệt độ trung bình 21°C -23°C, lượng mưa 2.400-3.400mm. Bảo Lộc nằm trên trục quốc lộ 20, cách Đà Lạt 110km và cách thành phố Hồ Chí Minh 180km, là một trong hai trung tâm về kinh tế - văn hóa – xã hội của tỉnh Lâm Đồng, thủ phủ của ngành dâu tằm tơ Việt Nam và ngành chè khu vực các tỉnh miền Nam nước ta. [9]

2.1.2 Đặc điểm kinh tế, xã hội

+ Vài nét về Công nghiệp – Tiểu Thủ công nghiệp

Với lợi thế về khí hậu và thổ nhưỡng thích hợp cho việc canh tác và định hình các vùng nguyên liệu chuyên canh của các loại cây công nghiệp dài ngày; nơi tập trung các cơ sở chế biến các loại sản phẩm từ cây chè, dâu tằm, cà phê và cùng với những cơ hội để phát triển các ngành dịch vụ cho khai thác Bôxít và luyện nhôm. Bảo Lộc được xác định là địa bàn sản xuất công nghiệp chế biến lớn nhất tỉnh và là trung tâm kinh tế, văn hoá xã hội phía Nam của tỉnh. Đến năm 2006, giá trị sản xuất của ngành công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp tăng 9,5% so với cùng kỳ, chiếm tỷ trọng 47,5% trong GDP của Thị xã. Sản lượng các loại sản phẩm chủ yếu như chè chế biến 17.528 tấn, tơ tằm 726 tấn, lụa các loại 1,412 triệu mét, sản phẩm may mặc 1,067 triệu sản phẩm, sản lượng khai thác Bôxít đạt 25.350 tấn. Thị xã đã quy hoạch xong khu công nghiệp Lộc Sơn nhằm thu hút các nguồn lực đầu tư trong và ngoài nước. Hiện nay đã có 17 doanh nghiệp đăng ký tham gia với tổng vốn đầu tư gần 200 tỷ và hơn 12,2 triệu USD, giải quyết việc làm cho gần 2.000 lao động. Tồn tại hiện nay về sản xuất Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp thị xã là chậm đổi mới các thiết bị và công nghệ lạc hậu nên chi phí sản xuất cao, chất lượng sản phẩm và sức cạnh tranh thấp. Trong những năm tới, thị xã Bảo

Lộc ưu tiên phát triển mạnh công nghiệp chế biến nông, lâm sản quy mô vừa và nhỏ với công nghệ cao, trong đó khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư và đổi mới trang thiết bị và công nghệ chế biến nông sản xuất khẩu vào khu công nghiệp Lộc Sơn (185ha) của thị xã nhằm tăng năng suất, chất lượng và sức cạnh tranh của sản phẩm. Phát triển và mở rộng một số ngành nghề mới như sản xuất vật liệu xây dựng (gạch tuy nen, gốm, sứ), may mặc, ... Tiếp tục khảo sát để xây dựng các cụm công nghiệp chế biến, dạy nghề và nghỉ dưỡng tại Lộc Tiến (50ha) và Lộc Phát (40ha). Tạo mọi điều kiện và khuyến khích khôi phục, phát triển các ngành nghề truyền thống tại địa phương.

+ Vài nét về Nông nghiệp

Thị xã Bảo Lộc là vùng có khí hậu ôn hoà, địa hình tương đối bằng phẳng, chủ yếu nằm trên nền đất Bazan màu mỡ nên rất thích hợp cho các loại cây công nghiệp dài ngày như chè, cà phê phát triển. Bảo Lộc là vùng tập trung chuyên canh chè chiếm 42% về diện tích và 52,4% về sản lượng toàn tỉnh, đồng thời cũng là nơi thuận lợi cho nghề trồng dâu, nuôi tằm, chăn nuôi gia súc, gia cầm phát triển. Đến năm 2006, giá trị sản xuất nông – lâm nghiệp chiếm 17,9% trong GDP với tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm là 5,5%. Tỷ lệ các ngành như sau: trồng trọt 61,8%, chăn nuôi 36,5%, dịch vụ 1,7%. Trong tổng diện tích đất canh tác 17.833,9 ha, diện tích cây chè là 9.401 ha với năng suất bình quân là 63,3 tạ/ha, cây cà phê là 6.886 ha với năng suất bình quân là 10,92 tạ nhân/ha, cây ăn quả là 353 ha. Ngành chăn nuôi phát triển ổn định ở mức khoảng 40.700 con heo, 3.200 con bò, 190.000 gia cầm. Nhờ khuyến khích phát triển chương trình bò sữa, đến nay đàn bò đạt mức 5.200 con.

+ Vài nét thương mại du lịch

Bảo Lộc có khí hậu quanh năm mát mẻ, không quá lạnh, cũng không quá nóng, nhiệt độ trung bình 21°C - 23°C. Bảo Lộc có lượng mưa khá lớn (2.762 mm), không có tháng nào không có mưa. Biên độ nhiệt độ giữa ngày và đêm khá lớn, trung bình là 10,3°C. Sương mù xuất hiện ở Bảo Lộc nhiều

nhất tỉnh do độ ẩm cao, trung bình mỗi năm có 85 ngày có sương mù tập trung vào những tháng cuối mùa mưa.

Bảo Lộc có nhiều thắng cảnh đẹp như đèo Bảo Lộc, thác Đam Bri, hồ Nam Phương, suối Đá Bàn, núi Đại Bình (S'Pung)... cùng với những đồi trà, những cánh đồng dâu thoai thoải xanh mướt mà làm cho Bảo Lộc càng thêm xinh tươi, trù phú là tiềm năng lớn để phát triển ngành du lịch. Hàng năm ngành du lịch thị xã thu hút từ 250 - 300 ngàn lượt khách, doanh thu từ 7-8,5 tỷ đồng.

Cùng với du lịch, ngành thương mại - dịch vụ cũng góp phần quan trọng vào nền kinh tế của thị xã. Là đầu mối có vai trò cung cấp các loại vật tư, hàng hoá phục vụ sản xuất và đời sống cho hàng chục vạn dân khu vực phía nam Lâm Đồng, ngành dịch vụ - thương mại của thị xã chiếm 30% tổng thu nhập của ngành thương mại - dịch vụ Lâm Đồng, chiếm 34,6% tổng giá trị GDP của Thị xã năm 2006.

Chiến lược xây dựng, quản lý, phát triển đô thị đang là vấn đề được quan tâm hàng đầu của thị xã. Tuy nhiên, công tác quản lý Nhà nước về đô thị vẫn còn nhiều bất cập trong quản lý kiến trúc, cảnh quan, môi trường, đất đai..

Để thực hiện chiến lược phát triển thị xã đến năm 2010 và 2015 theo các quy hoạch được duyệt, nhu cầu hợp tác, đầu tư trong thời gian tới của thị xã là rất lớn.

Mục tiêu của Đảng bộ, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thị xã và của tỉnh Lâm Đồng là xây dựng Bảo Lộc đến năm 2010 trở thành đô thị loại 3, tiếp tục giữ vai trò là trung tâm kinh tế - xã hội, phục vụ cho sự phát triển của các huyện phía Nam tỉnh Lâm Đồng, địa bàn có quy mô dân số hơn nửa triệu người và nhiều tiềm năng đang được khai thác. [10]

2.2 Quá trình tổ chức, thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng

2.2.1 Chính sách áp dụng

Trong từng giai đoạn cụ thể, với chính sách quy định của Nhà nước thì việc áp dụng nguyên tắc để xây dựng phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng có những thay đổi cho phù hợp với điều kiện thực tiễn về kinh tế, chính trị xã hội.

+ Giai đoạn trước 31/12/2004

Chính sách đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất bắt đầu được thể chế hóa riêng vào năm 1994, đó là “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” ban hành kèm theo Nghị định số 90/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ. Đến năm 1998 Nghị định 90/CP được thay thế bằng chính sách hoàn thiện và cụ thể hơn tại Nghị định 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ “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”.

+ Từ ngày 01/01/2005 trở lại đây

Để hướng dẫn quy định mới tại Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực từ 01/7/2004) và giải quyết những vấn đề trong thực tế đặt ra, ngày 03/12/2004 Chính phủ đã ký ban hành Nghị định số 197/2004/NĐ-CP “Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất” thay thế chính sách quy định tại Nghị định 22/1998/NĐ-CP.

Nghị định 197/2004/NĐ-CP “Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất”, là một trong những nghị định hướng dẫn Luật Đất đai năm 2003; chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng quy định tại nghị định này đã có những đổi mới cơ bản về phạm vi áp dụng, về bồi thường đất, bồi thường tài sản, hỗ trợ, về tái định cư và tổ chức thực hiện. Những quy định mới này vừa thể chế và hướng dẫn các quy

định tại Luật Đất đai năm 2003, đồng thời cũng giải quyết những vấn đề phát sinh trong thực tiễn đặt ra.

Tiếp theo đó, ngày 27/01/2006 Chính phủ ban hành Nghị định số 17/2006/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 197/2004/NĐ-CP. Qua đó, nhấn mạnh việc áp dụng giá đất để tính toán bồi thường phải sát với giá thị trường tại thời điểm thu hồi và các chính sách hỗ trợ cho các đối tượng áp dụng Nghị định 197/2004/NĐ-CP.

Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ một lần nữa bổ sung một số quy định về thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Theo đó, quy định một cách cụ thể, rõ ràng hơn về thủ tục, cách thức tiến hành, quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất.

2.2.2 Tổ chức thực hiện

* Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm: Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, chịu trách nhiệm về tính chính xác, sự phù hợp chính sách của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; hướng dẫn, giải đáp thắc mắc của người sử dụng đất về những vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập thành hai phần:

- Phần I: Xác định mức bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi.
- Phần II: Phương án bố trí tái định cư, giá đất tính thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà, giá cho thuê nhà tại khu tái định cư; số tiền người bị thu hồi đất phải nộp cho ngân sách nhà nước do chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai; số tiền sử dụng đất, tiền mua nhà tái định cư ...

* Căn cứ vào hồ sơ dự án, công trình được phê duyệt, việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo trình tự sau:

+ *Bước một*: Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai việc phát tờ khai, hướng dẫn kê khai, thu tờ khai ... của các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để người bị thu hồi đất kê khai diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí của đất, số lượng, chất lượng tài sản hiện có trên đất bị thu hồi, số nhân khẩu, số lao động, ... , đề đạt nguyện vọng tái định cư (nếu có) gửi tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

+ *Bước hai*: Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kiểm tra tờ khai và tổ chức thực hiện kiểm kê, đo đạc, xác định cụ thể diện tích đất bị thu hồi, tài sản bị thiệt hại có sự tham gia của đại diện chính quyền (Ủy ban nhân dân cấp xã) sở tại, xác nhận của người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản. Sau khi tiến hành kiểm kê, đo đạc, xác định các căn cứ lập đề dự kiến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (phương án dự kiến), niêm yết công khai tại trụ sở làm việc của tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và các đối tượng có liên quan tham gia ý kiến.

Nội dung niêm yết công khai bao gồm: Họ tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất; Diện tích, loại đất, hạng đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; Số lượng, khối lượng, tỷ lệ (%) chất lượng còn lại ... của tài sản bị thiệt hại. Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như: giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội của hộ gia đình, nơi đăng ký di chuyển đến, ... các đối tượng được hỗ trợ và bố trí tái định cư cụ thể cho từng hộ gia đình, cá nhân.

+ *Bước ba*: Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tiếp thu ý kiến tham gia, giải đáp thắc mắc, ... hoàn thiện

phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt hoặc gửi Sở Tài chính (Hội đồng thẩm định cấp tỉnh) thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt (đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt).

+ *Bước bốn*: Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm niêm yết công khai phương án tại trụ sở làm việc của đơn vị và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi, thông báo kế hoạch và thời gian chi trả tiền bồi thường, giải quyết tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng.

2.3 Thực trạng chính sách bồi thường giải, phóng mặt bằng trên địa bàn thị xã Bảo Lộc

2.3.1 Quá trình thực hiện

*** Cơ sở áp dụng:**

Cũng như các địa phương khác trên cả nước, việc áp dụng chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thị xã Bảo Lộc căn cứ vào các quy định tại:

- Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Thông tư 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định 197/2004/NĐ-CP;

- Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Thông tư 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định 188/2004/NĐ-CP;

- Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định 198/2004/NĐ-CP;

- Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ;

- Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ 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;

- Các quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng như:

. Quyết định 23/2005/QĐ-UB ngày 01/02/2005, 232/2005/QĐ-UBND ngày 16/12/2005, 3729/QĐ-UBND ngày 18/12/2006 về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn thị xã Bảo Lộc - tỉnh Lâm Đồng; Quyết định 39/2005/QĐ-UB ngày 21/2/2005 về việc ban hành quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng; Quyết định 95/2005/QĐ-UBND ngày 05/9/2005 ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

. Quyết định 09/2006/QĐ-UBND ngày 14/2/2006, 89/QĐ-UBND ngày 08/01/2007 ban hành đơn giá tính toán bồi thường thiệt hại đối với cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất theo Nghị định 197/2004/NĐ-CP; Quyết định 237/2005/QĐ-UBND ngày 19/12/2005 ban hành đơn giá xây dựng mới và đơn giá cấu kiện tổng hợp để tính bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất theo Nghị định 197/2004/NĐ-CP;

Và các văn bản quy định khác có liên quan.

*** Tổ chức thực hiện:**

Thực hiện quy định tại Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ, thị xã thành lập Hội đồng đền bù; trong đó, phó Chủ tịch Ủy

ban nhân dân thị xã là chủ tịch hội đồng và các thành viên đúng theo quy định của Chính phủ. Hội đồng chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân thị xã và các cơ quan cấp trên về việc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thị xã.

Việc thực hiện xây dựng phương án, khảo sát và tính toán giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thị xã Bảo Lộc được giao cho Ban Đền bù giải phóng mặt bằng thị xã phối hợp với chủ dự án, chính quyền địa phương và các phòng, ban liên quan thực hiện sau đó thông qua Hội đồng đền bù của thị xã. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân thị xã trình Sở Tài chính thẩm định và Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định phê duyệt đối với các dự án có tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ từ 10 tỷ đồng trở lên; các dự án có giá trị bồi thường, hỗ trợ dưới 10 tỷ thì Ủy ban nhân dân thị xã phê duyệt sau khi được phòng Tài chính – Kế hoạch thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

+ Tổng hợp giá trị thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án trọng điểm trên địa bàn thị xã giai đoạn 2004 đến 2006 (phụ lục 1).

+ Tình hình thực hiện bố trí tái định cư các dự án (phụ lục 2).

2.3.2 Lựa chọn một số dự án mẫu

Việc lựa chọn một số dự án mẫu căn cứ vào vị trí, loại hình dự án, điều kiện, sự tác động và thể hiện rõ nét nhất trong việc áp dụng các chính sách bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước đối với các hộ dân bị thu hồi đất.

Từ bảng tổng hợp các dự án nêu trên, 5 dự án có những nét đặc trưng riêng dùng để làm mẫu so sánh, phân tích. Đó là các dự án:

- Khu công nghiệp Lộc Sơn;
- Đường Huỳnh Thúc Kháng;
- Nút giao thông 28/3 - Trần Phú;
- Hồ Đồng Nai;
- Trường TH Lộc Châu 2.

Tổng hợp các chỉ tiêu đầu tư dự án mẫu theo Bảng 2.1 sau:

Bảng 2.1 TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Khu công nghiệp Lộc Sơn	Đường Huỳnh Thúc Kháng	Nút giao thông 28/3 - Trần Phú	Hồ Đồng Nai	Trường TH Lộc Châu 2
1. Quy mô dự án		185 ha	1.810m	278,5m ²	5,3 ha	5.055m ²
2. Thời gian thực hiện		2003 – 2053	2003 – 2005	2004 – 2005	2004 – 2008	2006 – 2007
3. Phạm vi ảnh hưởng	hộ	381	22	9	210	8
4. Giá trị bồi thường, hỗ trợ dự kiến	triệu đồng	52.000	700	577	45.000	1.000
5. Giá trị bồi thường, hỗ trợ được duyệt	triệu đồng	50.675	5.072	2.371	22.270	1.000
6. Số hộ được bố trí tái định cư	hộ	120	7	2	127	0

Từ những dự án được chọn; thông qua điều tra, khảo sát của 5 hộ trong mỗi dự án trên cơ sở phiếu điều tra về các nội dung như: đơn giá bồi thường về đất, công trình xây dựng trên đất, cây trồng, các khoản hỗ trợ và tái định cư theo thang điểm từ 1 (ít hài lòng nhất) đến 10 (đáp ứng tốt nhất) làm cơ sở phân tích, nhận định về việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ các dự án trên địa bàn.

2.3.3 Phân tích kết quả thu thập

2.3.3.1 Quá trình thực hiện dự án

Từ các chỉ tiêu đầu tư dự án và kết quả thu thập về thực tế quá trình thực hiện các dự án thì hầu hết các dự án đều chậm, kéo dài so với thời gian được duyệt và giá trị quyết toán các dự án đều tăng lên so với dự toán ban đầu.

Ngoài những nguyên nhân như: việc tăng giá của nguyên vật liệu xây dựng trong thời gian gần đây, việc chậm điều chỉnh dự án, phát sinh những vướng mắc trong thực tế thi công so với thiết kế được duyệt, ... thì còn một nguyên nhân rất quan trọng khác đó là sự chậm trễ trong việc thu hồi đất, thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng khiến giá trị bồi thường tăng cao làm giá trị dự án tăng theo và thời gian thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng kéo dài cũng đã gây ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ thực hiện dự án và ảnh hưởng tới cuộc sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực dự án.

Tương tự như dự án cầu Nguyễn Văn Cừ, cầu Thủ Thiêm, ... ở thành phố Hồ Chí Minh; ở Bảo Lộc quá trình xây dựng các công trình như: hồ Hà Giang, hồ Đồng Nai, hồ Lộc Thanh, đường Lý Tự Trọng, đường Huỳnh Thúc Kháng, đường Đinh Tiên Hoàng, ... cũng đều phải điều chỉnh giá trị dự toán tăng từ hai thậm chí tới sáu, bảy lần giá trị được duyệt ban đầu. Nguyên nhân ở đây không thể không nói đến đó là sự thiếu thận trọng của đơn vị khảo sát thiết kế, lập dự án kể cả chủ dự án trong quá trình thiết lập, tính toán giá trị dự toán đã không tính đến các yếu tố trượt giá, hay chưa tính toán kỹ giá trị bồi thường, hỗ trợ. Bên cạnh đó, việc chậm thực hiện dự án do quá trình thẩm định, chọn nhà đầu tư, ... kéo dài hay việc bố trí vốn dần trải qua các năm khiến giá cả thay đổi và giá trị dự toán phải thay đổi theo, vì thế làm thiệt hại cho Nhà nước, nhà thầu thi công, gây ảnh hưởng đến giao thông, sinh hoạt của người dân, làm giảm chất lượng công trình.

Kết quả khảo sát các nội dung của dự án mẫu trên các mặt được phản ánh qua các nội dung sau:

2.3.3.2 Đơn giá bồi thường về đất

Giá đất được sử dụng làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm; đảm bảo sát với giá chuyên nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường. Tổng hợp điểm khảo sát đơn giá bồi thường về đất của các dự án mẫu theo Bảng 2.2

Bảng 2.2 TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT

Công trình Điểm số	Khu công nghiệp Lộc Sơn	Đường Huỳnh Thúc Kháng	Nút giao thông 28/3 - Trần Phú	Hồ Đông Nai	Trường TH Lộc Châu 2
Hộ số 1	7	6	5	6	5
Hộ số 2	7	7	4	7	6
Hộ số 3	6	6	4	8	6
Hộ số 4	6	6	6	7	7
Hộ số 5	7	7	6	8	7
Tổng điểm	33	32	25	36	31
Điểm trung bình	6,6	6,4	5,0	7,2	6,2

** Ghi chú: Thang điểm khảo sát do các chủ hộ cho từ ít hài lòng nhất (1điểm) đến đáp ứng tốt nhất mong muốn của người bị thu hồi, giải tỏa (10điểm).*

Kết quả thu thập cho thấy ở các dự án trên thì điểm trung bình đối với đơn giá bồi thường về đất dao động trong khoảng từ 5,0 đến 7,2 điểm và 4 trong 5 dự án có điểm trung bình dưới 7,0.

Nhận xét : Đơn giá bồi thường về đất không đáp ứng tốt mong muốn của người bị thu hồi đất. Trong đó, có dự án có điểm trung bình là 5 phản ánh sự không đồng tình của người dân đối với đơn giá bồi thường về đất khi thực hiện khảo sát.

2.3.3.3 Đơn giá bồi thường tài sản gắn liền với đất

+ Nhà, công trình xây dựng trên đất

Tương tự như thang điểm khảo sát đối với đơn giá bồi thường về đất, tổng hợp điểm phản ánh mức độ thoả mãn của người bị thu hồi giải toả đối với đơn giá bồi thường về nhà, công trình xây dựng trên đất được phản ánh ở Bảng 2.3

Bảng 2.3 TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG NHÀ, CÔNG TRÌNH

Công trình Điểm số	Khu công nghiệp Lộc Sơn	Đường Huỳnh Thúc Kháng	Nút giao thông 28/3 - Trần Phú	Hồ Đồng Nai	Trường TH Lộc Châu 2
Hộ số 1	7	7	4	8	8
Hộ số 2	7	7	5	8	8
Hộ số 3	7	7	5		8
Hộ số 4	7	7	5	8	8
Hộ số 5	7	8	6	8	8
Tổng điểm	36	36	25	32	40
Điểm trung bình	7,0	7,2	5,0	8,0	8,0

** Ghi chú: Thang điểm khảo sát do các chủ hộ cho từ ít hài lòng nhất (1điểm) đến đáp ứng tốt nhất mong muốn của người bị thu hồi, giải toả (10điểm).*

Kết quả thu thập cho thấy ở các dự án trên thì điểm trung bình đối với đơn giá bồi thường về nhà, công trình xây dựng dao động trong khoảng từ 5,0 đến 8,0 điểm. Trong đó, 4 trong 5 dự án có điểm trung bình từ 7,0 trở lên.

Nhận xét : Đơn giá bồi thường đã đáp ứng khá tốt nguyện vọng và được người dân tương đối ủng hộ, tuy nhiên không thể đáp ứng tuyệt đối mong muốn của họ.

Ở dự án có điểm trung bình thấp nhất 5,0 (dự án 3) thì nhà, công trình xây dựng của người bị ảnh hưởng chủ yếu là nhà kiên cố (cấp 3) ở vị trí kinh doanh thuận lợi. Các dự án còn lại thì nhà, công trình của các hộ dân đều là

nhà có kết cấu đơn giản hoặc tạm bợ. Như vậy, đơn giá bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng kiên cố là :1.050.000 đồng/m² còn chưa phù hợp so với đơn giá xây dựng mới đối với công trình có quy mô, kết cấu tương đương.

+ Cây trồng

Tương tự như thang điểm khảo sát đối với đơn giá bồi thường về nhà, công trình xây dựng. Tổng hợp điểm phản ánh mức độ thoả mãn của người bị thu hồi giải toả đối với đơn giá bồi thường về cây trồng được phản ánh ở Bảng 2.4

Bảng 2.4 TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG CÂY TRỒNG

Công trình Điểm số	Khu công nghiệp Lộc Sơn	Đường Huỳnh Thúc Kháng	Nút giao thông 28/3 - Trần Phú	Hồ Đông Nai	Trường TH Lộc Châu 2
Hộ số 1	6	6		8	6
Hộ số 2	6	7		8	7
Hộ số 3	7	7			7
Hộ số 4	7	7		7	7
Hộ số 5	6	7		7	7
Tổng điểm	32	34		30	34
Điểm trung bình	6,4	6,8		7,5	6,8

** Ghi chú: Thang điểm khảo sát do các chủ hộ cho từ ít hài lòng nhất (1điểm) đến đáp ứng tốt nhất mong muốn của người bị thu hồi, giải toả (10điểm).*

Kết quả thu thập cho thấy ở các dự án trên thì điểm trung bình đơn giá bồi thường đối với cây trồng là tương đối cao, dao động trong khoảng từ 6,4 đến 7,5 điểm. Biên độ dao động thấp, chứng tỏ ở hầu hết các dự án thì đơn giá bồi thường đối với cây trồng là tương đối phù hợp.

Nhận xét : Ở các dự án số 1 và số 4 có điểm trung bình thấp hơn là do các hộ gia đình bị thu hồi, giải toả trong khu vực là các hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Khi nguồn thu nhập chính bị ảnh hưởng, tư liệu sản xuất chính

không còn sẽ khiến họ gặp khó khăn và mất giai đoạn chuyển đổi. Ở các dự án còn lại thì cây trồng của các hộ gia đình không nhiều; chủ yếu là các cây cảnh, cây lâu năm không vì mục đích kinh doanh nên không có sự ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống và điểm số cho được phản ánh là khá cao. Đặc biệt có dự án số 3 do không có cây trồng trong khu vực giải toả nên không có điểm khảo sát cho dự án này.

Như vậy, với điểm số trung bình là khá cao và đồng đều đã phản ánh sự phù hợp trong đơn giá bồi thường đối với cây trồng, nhưng cũng cần phải có sự điều chỉnh kịp thời về đơn giá bồi thường đặc biệt đối với cây công nghiệp như: chè, cà phê, tiêu, ... khi mà đơn giá sản phẩm tăng cao hay xuống thấp từ đó không làm ảnh hưởng tới lợi ích của người dân.

2.3.3.4 Các khoản hỗ trợ

Tùy tình hình cụ thể của từng địa phương mà các khoản hỗ trợ có khác nhau. Ở các địa phương có sức thu hút đầu tư cao, thuận lợi cho phát triển kinh tế thì các khoản hỗ trợ thường được cao hơn và đa dạng hơn. Điển hình như ở thành phố Hồ Chí Minh, Quảng Nam, Quảng Ngãi, ... thì ngoài các khoản hỗ trợ theo quy định của Chính phủ thì các tỉnh, thành còn vận dụng hỗ trợ thêm về các khoản cho vay, hỗ trợ học phí, hỗ trợ phát triển sản xuất - kinh doanh, hỗ trợ phát triển các làng nghề, ... nhằm khuyến khích, động viên, hỗ trợ các hộ gia đình bị thu hồi giải toả và đặc biệt là các hộ có điều kiện kinh tế gia đình khó khăn.

Tổng hợp điểm phản ánh việc thực hiện hỗ trợ thuộc các dự án khảo sát ở Bảng 2.5

Bảng 2.5 TỔNG HỢP ĐIỂM CÁC KHOẢN HỖ TRỢ

Công trình Điểm số	Khu công nghiệp Lộc Sơn	Đường Huỳnh Thúc Kháng	Nút giao thông 28/3 - Trần Phú	Hồ Đồng Nai	Trường TH Lộc Châu 2
Hộ số 1	8	7	6	8	8
Hộ số 2	8	8	6	8	8
Hộ số 3	9	8	7	8	8
Hộ số 4	8	7	6	8	8
Hộ số 5	7	8	6	8	8
Tổng điểm	40	38	31	40	40
Điểm trung bình	8,0	7,6	6,2	8,0	8,0

** Ghi chú: Thang điểm khảo sát do các chủ hộ cho từ ít hài lòng nhất (1điểm) đến đáp ứng tốt nhất mong muốn của người bị thu hồi, giải toả (10điểm).*

Kết quả thu thập cho thấy ở các dự án trên thì điểm trung bình đối với đơn giá các khoản hỗ trợ dao động trong khoảng từ 6,2 đến 8,0 điểm.

Nhận xét : Điểm thấp nhất thuộc về dự án số 3. Ở dự án này, các hộ gia đình đều đang có mặt bằng kinh doanh thuận lợi, thu nhập tương đối cao và ổn định. Vì thế các khoản hỗ trợ ít có ảnh hưởng đến quan điểm của họ, đặc biệt là các hộ bị giải toả trắng cả nhà ở, đất ở và phải di chuyển đi nơi khác; một số hộ còn lại thì chắc chắn được hưởng lợi từ việc giải toả đem lại do họ sẽ có điều kiện thuận lợi hơn về cảnh quan, vị trí, ... sau giải toả.

2.3.3.5 Về tái định cư

Tuỳ từng dự án và điều kiện của từng đối tượng bị thu hồi, giải toả mà việc bố trí tái định cư được xác định ở những vị trí phù hợp. Tổng hợp điểm về việc bố trí tái định cư ở Bảng 2.6

Bảng 2.6 TỔNG HỢP ĐIỂM VỀ TÁI ĐỊNH CƯ

Công trình Điểm số	Khu công nghiệp Lộc Sơn	Đường Huỳnh Thúc Kháng	Nút giao thông 28/3 - Trần Phú	Hồ Đồng Nai	Trường TH Lộc Châu 2
Hộ số 1	8	5		7	5
Hộ số 2	7	7	5	8	5
Hộ số 3	7	6	5	9	7
Hộ số 4	7			7	7
Hộ số 5	8			7	7
Tổng điểm	37	18	10	38	31
Điểm trung bình	7,4	6,0	5,0	7,6	6,2

** Ghi chú: Thang điểm khảo sát do các chủ hộ cho từ ít hài lòng nhất (1điểm) đến đáp ứng tốt nhất mong muốn của người bị thu hồi, giải toả (10điểm).*

Điểm trung bình đối với việc bố trí tái định cư dao động trong khoảng từ 5,0 đến 7,6 điểm.

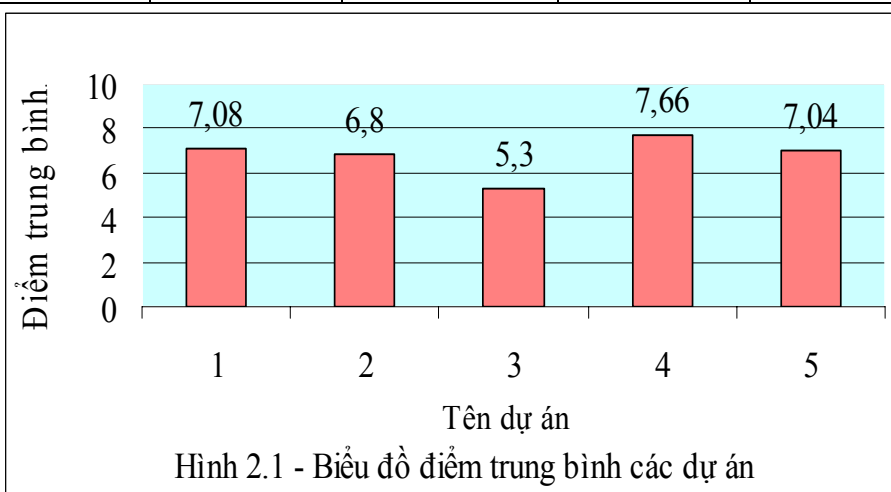
Nhận xét : 1 trong số 5 dự án khảo sát có điểm trung bình là 5,0 (dự án số 3); việc bố trí tái định cư cho 2 hộ gia đình bị giải toả trắng ở dự án này thuộc khu vực cách xa trung tâm hơn so với vị trí bị thu hồi, giải toả nên không nhận được sự đồng tình của người bị thu hồi đất. Ở dự án số 5 các hộ gia đình không được bố trí tái định cư bằng đất mà Nhà nước hỗ trợ tái định cư bằng 30% đơn giá đất ở tại vị trí thu hồi để các hộ tự lo nơi ở mới, tuy điều này không làm hài lòng người dân nhưng với đơn giá đất ở khu vực xa trung tâm thì với mức chênh lệch không lớn giữa giá thị trường so với khung giá ban hành thì sức ép đối với việc bố trí tái định cư không lớn; nhưng qua khảo sát thì các hộ vẫn mong muốn được bố trí tái định cư hơn là nhận khoản hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở tại vị trí thu hồi.

2.3.3.6 Tổng hợp các chỉ tiêu khảo sát

Tổng hợp điểm trung bình các dự án trên các mặt khảo sát để xem xét kết quả thu thập phản ánh quan điểm của người bị thu hồi đất với chính sách bồi thường, hỗ trợ áp dụng tại địa phương. Bảng 2.9 - Biểu đồ 2.1, 2.2

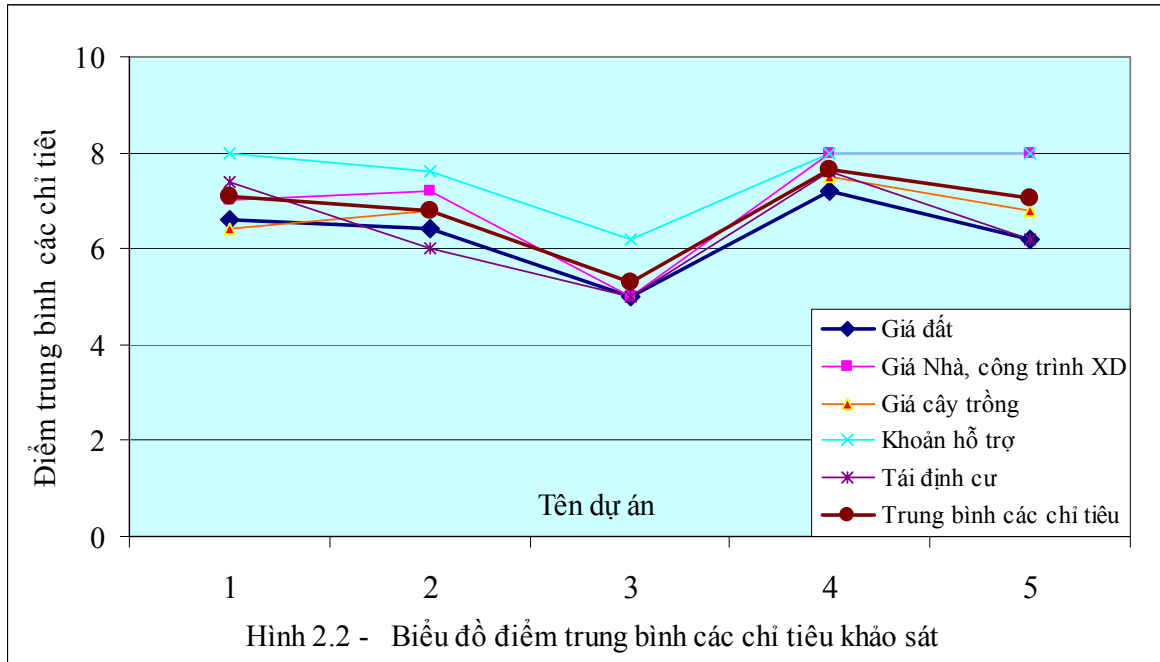
Bảng 2.9 TỔNG HỢP ĐIỂM TRUNG BÌNH CÁC CHỈ TIÊU

Công trình Điểm số	Khu công nghiệp Lộc Sơn (1)	Đường Huỳnh Thúc Kháng (2)	Nút giao thông 28/3 - Trần Phú (3)	Hồ Đồng Nai (4)	Trường TH Lộc Châu 2 (5)
Đơn giá bồi thường về đất	6,6	6,4	5,0	7,2	6,2
Nhà, công trình xây dựng trên đất	7,0	7,2	5,0	8,0	8,0
Cây trồng	6,4	6,8		7,5	6,8
Các khoản hỗ trợ	8,0	7,6	6,2	8,0	8,0
Tái định cư	7,4	6,0	5,0	7,6	6,2
Trung bình DA	7,08	6,8	5,3	7,66	7,04



Điểm trung bình giản đơn các chỉ tiêu chỉ có thể phản ánh một cách thô sơ các chỉ tiêu nghiên cứu vì nó không được gắn các trọng số phản ánh mức độ quan trọng của các chỉ tiêu đó. Tuy nhiên, điểm bình quân các chỉ tiêu

trung bình của các dự án phần nào đã nói lên quan điểm của người bị thu hồi và sự phù hợp trong việc thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng dự án.



Hình 2.2 - Biểu đồ điểm trung bình các chỉ tiêu khảo sát

Trong các chỉ tiêu khảo sát thì đơn giá bồi thường về đất là chỉ tiêu quan trọng nhất và có mức ảnh hưởng lớn nhất đối với sự đồng tình của người bị thu hồi đất. Nhìn lại kết quả khảo sát thì điểm trung bình đơn giá bồi thường về đất vẫn thấp hơn điểm bình quân trung bình các chỉ tiêu khảo sát; chứng tỏ kết quả khảo sát của 25 hộ gia đình bị thu hồi đất cho thấy họ đồng tình với chủ trương thu hồi đất của Nhà nước để thực hiện các dự án; tuy nhiên, đơn giá bồi thường về đất vẫn chưa đáp ứng được nguyện vọng của họ ở mức độ khá (hay chấp nhận được là 7.0 điểm).

2.4 Những hạn chế và nguyên nhân trong chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thị xã Bảo Lộc

Từ những quy định chung của cả nước, của tỉnh; thị xã Bảo Lộc đã áp dụng và vận dụng những chính sách về bồi thường, hỗ trợ một cách linh hoạt nhằm tạo những điều kiện thuận lợi tốt nhất cho người dân. Đa số các dự án nhận được sự đồng tình, hưởng ứng của nhân dân và cũng đã hạn chế rất nhiều việc khiếu kiện của nhân dân trên địa bàn.

2.4.1 Những hạn chế

Cùng với những thành công đã đạt được thì quá trình xây dựng phương án, tính toán giá trị bồi thường thiệt hại các dự án trên địa bàn thị xã đã bộc lộ những hạn chế khiến một số công trình đã khởi công nhưng chưa được người dân bàn giao mặt bằng như đường Lý Thường Kiệt, hồ Hà Giang, ... nguyên nhân là:

- + Đơn giá bồi thường về đất chưa sát giá chuyển nhượng trên thị trường;
- + Đơn giá bồi thường nhà, công trình xây dựng thấp hơn đơn giá xây dựng mới;
- + Việc bố trí tái định cư còn chưa kịp thời, chưa phù hợp; bố trí tái định canh ở một nơi quá xa khiến người dân không ủng hộ, không nhận đất.
- + Chính sách hỗ trợ còn thấp, chưa phát huy những khoản hỗ trợ khác.

2.4.2 Nguyên nhân

+ Đơn giá đất

Đơn giá đất được ban hành hàng năm theo quy định tại Nghị định 188/2004/NĐ-CP đã khắc phục nhiều những nhược điểm tồn tại trước đây và kịp thời điều chỉnh được những vướng mắc phát sinh về giá đất, hạn chế sự chủ quan, sự bất bình đẳng, tạo sự minh bạch trong việc xác định giá đất của các cơ quan chức năng khi tính thuế chuyển quyền, chuyển mục đích sử dụng đất, tính giá bồi thường về đất (do việc ban hành đơn giá trước đây theo Quyết định 1533/QĐ-UB năm 2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh là rất thấp, sau đó áp dụng hệ số điều chỉnh tối đa là 2,7 lần); hình thành được khung giá đất làm cơ sở cho việc tính toán xây dựng đơn giá đất hàng năm.

- Đơn giá đất chưa sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường. Vì thế không đáp ứng được cùng lúc bảy mục

đích mà quy định đã đề ra, đặc biệt là vướng mắc trong việc tính toán bồi thường về đất.

- Việc xây dựng đơn giá đất thông qua lấy ý kiến từ phường, xã là những cơ quan thiếu chuyên môn là một điều không phù, không thiết thực.

- Việc thu thập thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cơ quan chuyên môn còn hạn chế, giá theo hồ sơ chuyển nhượng giữa các bên nộp tại các cơ quan Thuế, Tài nguyên và Môi trường không đúng thực tế, chưa có điều tra theo hướng thực tế, chỉ thu thập thông tin một chiều, không có đối chiếu là chưa đủ cơ sở.

Ngoài ra, do mục đích thu hút đầu tư mà việc xây dựng đơn giá đất còn được xác định thấp hơn, vì thế sẽ gây thất thoát cho Nhà nước khi tính để thu tiền sử dụng đất, giao đất không thông qua đấu giá, cho thuê đất và đơn giá bồi thường về đất thấp là thách thức lớn nhất đối với thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

+ Nhà, công trình xây dựng

Trên địa bàn thị xã Bảo Lộc, việc áp dụng đơn giá bồi thường về nhà và công trình xây dựng trên đất đang áp dụng đơn giá được xây dựng từ tháng 2 năm 2005 (Quyết định số 237/2005/QĐ-UB ngày 19 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng). Sau nhiều lần biến động, tăng giá của các loại nguyên vật liệu đặc biệt là sắt thép, xi măng, các nguyên vật liệu khác, giá xăng dầu, ... mà đơn giá xây dựng vẫn chưa được điều chỉnh, xây dựng mới thì đây là một điều không phù hợp.

Ở những khu vực quy hoạch lâu ngày mà dự án chưa thực hiện được khiến nhà, cửa công trình xây dựng của người dân đã xuống cấp mà bị hạn chế xây dựng, sửa chữa lại khiến họ bị ảnh hưởng hoặc đe dọa tới tính mạng đặc biệt trong những lúc thời tiết khốc liệt như: mưa, bão, ... Và nay được bồi thường bằng đơn giá xây dựng mới nhà và công trình xây dựng có quy mô và tiêu chuẩn tương đương đã đáp ứng phần nào sự mong đợi và hơn nữa là tâm lý muốn được giải thoát khỏi những khó khăn mà họ đang vướng phải. Tuy

nhiên, việc chậm thay đổi đơn giá bồi thường đặc biệt khi đơn giá thấp hơn đơn giá xây dựng thực tế trên thị trường đối với nhà cấp cao như : nhà biệt thự, nhà cấp 2, cấp 3, ... khiến người bị thu hồi, giải toả vẫn không đồng ý.

+ Cây trồng

Việc xây dựng, giám sát và phương pháp áp dụng đơn giá bồi thường đối với cây trồng ở các địa phương do Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì phối hợp với Sở Tài chính xây dựng cho phù hợp với thời giá ở từng địa phương trong từng thời kỳ và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định phê duyệt. Khi có sự thay đổi về năng suất, sản lượng mà làm ảnh hưởng tới giá cây trồng thì có đề xuất để Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh cho phù hợp với thực tế địa phương, trong nước, trong khu vực cũng như trên thế giới.

Trên thực tế, việc xây dựng, ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại cây trồng cũng chưa được xây dựng một cách kịp thời và cũng chưa có ban hành hệ số điều chỉnh cho phù hợp. Trong thời gian gần đây, đơn giá cà phê nhân đã dao động tới mức 30.000 đồng/kg trong khi đơn giá bồi thường cây cà phê được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành từ khi giá cà phê nhân khoảng 20.000 đồng/kg vẫn chưa kịp thay đổi; đó là điều không phù hợp.

+ Các khoản hỗ trợ

- Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm:

Thực hiện quy định tại Nghị định 197/2004/NĐ-CP và Thông tư 116/2004/TT-BTC thì hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi trên 30% diện tích đất sản xuất nông nghiệp, thì số người trong độ tuổi lao động của hộ đó được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp. Việc hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện chủ yếu bằng hình thức học nghề tại các cơ sở dạy nghề với thời gian không vượt quá 6 tháng. Trường hợp tại địa phương chưa tổ chức được việc đào tạo chuyển đổi nghề thì mới thực hiện hỗ trợ bằng tiền.

Thực tế trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thì hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp được hỗ trợ bằng tiền. Do thực tế việc đào tạo nghề ở địa phương chưa phát triển, người dân chủ yếu sinh sống bằng sản xuất nông nghiệp, cơ hội học nghề để chuyển đổi nghề nghiệp không cao (đặc biệt đối với người lớn tuổi) nên Ủy ban nhân dân tỉnh cũng có quy định mức hỗ trợ là: 5.000.000 đồng/lao động, cao hơn so với một số địa phương có điều kiện công việc thuận lợi hơn như thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ 2.000.000 đồng/lao động, ... Tuy nhiên, mức hỗ trợ cao nhưng không kèm theo một chính sách đào tạo thì về lâu dài cũng không phải là hướng đi đúng.

- Hỗ trợ tạm ngưng kinh doanh:

Thực hiện quy định tại Nghị định 197/2004/NĐ-CP và Thông tư 116/2004/TT-BTC thì các tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất kinh doanh do bị nhà nước thu hồi đất, thì được hỗ trợ tối đa bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba năm trước đó được cơ quan thuế xác nhận; trong trường hợp thời gian hoạt động của tổ chức kinh tế đến thời điểm bồi thường dưới ba năm thì được hỗ trợ tối đa 30% một năm thu nhập sau thuế theo mức thu nhập bình quân của thời gian đã hoạt động, không kể năm đang hoạt động mà bị thu hồi đất.

Đánh giá chung của các hộ gia đình đang kinh doanh thì mức hỗ trợ 30% một năm thu nhập sau thuế thì quá thấp vì lợi thế kinh doanh của các hộ bị mất đi khi di chuyển tới địa điểm mới khiến việc kinh doanh bị gián đoạn, doanh thu và thu nhập giảm đáng kể ở các năm sau đó. Việc bố trí mặt bằng kinh doanh mới không thuận lợi bằng nơi kinh doanh cũ khiến họ có thể mất lợi thế kinh doanh vĩnh viễn. Vì thế cần tăng mức hỗ trợ tối thiểu và tăng cường các chính sách hỗ trợ khác.

- Hỗ trợ khác

Tuỳ điều kiện kinh tế, xã hội từng địa phương mà Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố có những chính sách hỗ trợ khác nhau như: hỗ trợ vay vốn, hỗ trợ học phí cho con em các gia đình bị thu hồi đất, ...

Trên địa bàn thị xã Bảo Lộc các chính sách hỗ trợ khác chưa được quan tâm thực hiện; điều đó thể hiện sự quan tâm chưa sâu sát đối với các hộ gia đình, đặc biệt các hộ bị thu hồi đất.

+ **Tái định cư**

Vấn đề vướng mắc nhiều nhất sau đơn giá bồi thường thiệt hại về đất là việc bố trí tái định cư. Đối với những người bị thu hồi đất thì việc bố trí tái định cư xem như là cơ hội để Nhà nước bù đắp cho họ những chênh lệch trong việc áp dụng đơn giá bồi thường và cũng là sự khuyến khích để họ bàn giao mặt bằng, bỏ đi những gì là thân quen, kỷ niệm để chuyển đến một nơi ở mới. Nhưng ở một số dự án, đặc biệt là những dự án ở khu vực trung tâm, người bị thu hồi đất ở những vị trí kinh doanh thuận lợi thì quỹ đất để bố trí tái định cư không đáp ứng được nguyện vọng của họ và cũng chưa đáp ứng yêu cầu đề ra theo quy định về bồi thường giải phóng mặt bằng.

Việc các hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được bố trí tái định canh ở địa bàn huyện Bảo Lâm, cách thị xã gần 20km, đất không được tốt nên các hộ gia đình không muốn nhận và họ dùng tiền bồi thường nhận được để mua đất sản xuất ở khu vực gần hơn. Đối với địa phương là khu vực sản xuất nông nghiệp mà chưa quan tâm tới điều này thì là một thiếu sót lớn. Việc này thị xã cần có định hướng cụ thể để phát triển ngành nông nghiệp sản xuất lớn, tập trung; tạo sự phù hợp, cân đối trong phát triển kinh tế địa phương, tạo lá phổi xanh cho thành phố sau này.

Kết luận chương 2

Sau quá trình điều tra, khảo sát các chỉ tiêu về thực trạng chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng đang áp dụng trên địa bàn thị xã Bảo Lộc và phân tích các dữ liệu điều tra nhằm tìm ra những hạn chế, tồn tại để đề xuất, kiến nghị các giải pháp hoàn thiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng. Những hạn chế, tồn tại cần khắc phục là:

Đơn giá bồi thường về đất chưa sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường; việc xây dựng giá đất còn thiếu tính khách quan, không thực tế.

Đơn giá bồi thường tài sản gắn liền như: nhà, vật kiến trúc, cây trồng chưa phù hợp, chưa kịp thời điều chỉnh đặc biệt khi có biến động tăng giá các loại nguyên, vật liệu xây dựng trong thời gian dài từ năm 2005 đến nay và giá nông sản phẩm cũng có thay đổi rất lớn.

Các chính sách hỗ trợ chưa được phát huy; việc áp dụng còn mang tính trước mắt, thiếu tính bền vững lâu dài.

Việc bố trí tái định cư chưa phù hợp, chưa kịp thời; đơn giá đất tái định cư cũng như đơn giá bồi thường thấp làm thiếu tính khách quan, tạo kẽ hở cho một số đối tượng lợi dụng chính sách bố trí tái định cư để hưởng chênh lệch giá do giá đất bố trí tái định cư, cho mua thấp hơn so với thị trường.

Địa điểm bố trí tái định cư xa, không thiết thực đối với mục đích của người dân trực tiếp sản xuất nông nghiệp dẫn đến áp lực giá đất trong đô thị có chiều hướng tăng cao.

Chương 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trên cả nước nói chung và trên địa bàn thị xã Bảo Lộc nói riêng còn nhiều những bất cập mà đứng ở góc độ quản lý Nhà nước, doanh nghiệp hay những người dân, chúng ta cần phải có những giải pháp và hành động thiết thực để đảm bảo quyền nhưng cũng phải thực hiện được nghĩa vụ và vai trò của người dân khi Nhà nước thu hồi đất.

Từ những tồn tại, hạn chế đã được nêu ở chương 2, xin đề xuất một số giải pháp, kiến nghị hoàn thiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thị xã Bảo Lộc cũng như các địa phương khác trên cả nước như sau:

3.1 Phương hướng và các quan điểm về hoàn thiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng trong thời gian tới

3.1.1 Phương hướng

Phương hướng hoàn thiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng, cần thực hiện tốt các mặt như:

- Xây dựng dự án hiện đại hoá hệ thống quản lý đất đai; hoàn thiện, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Sử dụng đất hợp lý, hiệu quả; khuyến khích đầu tư vào đất từ nhiều nguồn vốn;

- Phát triển thị trường nhà - đất; tăng cường sự kiểm soát, chế tài đối với các hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặc biệt là nguồn gốc tài sản và thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất.

3.1.2 Quan điểm

- Xác định quỹ đất là tài sản quốc gia, là tài sản quý hiếm và không thể để hoang hoá hay khai thác một cách kém hiệu quả;
- Thực hiện bồi thường phải đảm bảo: công bằng, công khai, thoả đáng;
- Tiến tới bồi thường theo giá thị trường;
- Cần thực hiện chính sách bồi thường nhất quán cho các đối tượng khác nhau; đặc biệt là các đối tượng thuộc các khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, huyện.
- Tăng cường phân cấp cho địa phương trong việc thực hiện chính sách bồi thường; phát huy vai trò, trách nhiệm của địa phương các cấp.

3.2 Xây dựng dự án hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai; hoàn thiện công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong thời gian qua, việc lập, thẩm định, xét duyệt, triển khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các loại quy hoạch có sử dụng đất nhìn chung còn nhiều yếu kém. Nội dung các quy hoạch có sử dụng đất còn có mặt chồng chéo, thiếu thống nhất; chất lượng quy hoạch chưa cao, trong nhiều trường hợp không hợp lý, tính khả thi thấp. Tình trạng quy hoạch chung, không định ra thời hạn thực hiện cụ thể, trong khi đó lại cấm đoán, hạn chế quyền của người sử dụng đất hoặc bỏ bê việc xây dựng, nâng cấp kết cấu hạ tầng phục vụ dân sinh trong khu quy hoạch đang gây nên bức xúc tại nhiều địa phương.

+ Sớm xây dựng dự án hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai trên phạm vi cả nước.

Dự án "Hoàn thiện và hiện đại hoá hệ thống quản lý đất đai Việt Nam" đang được các bộ, ngành liên quan tiến hành xây dựng và tìm kiếm nguồn lực đầu tư. Đây là dự án đã được Thủ tướng Chính phủ yêu cầu thực hiện theo

Chỉ thị số 05/2004/CT-TTg ngày 9/2/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003. Hiện tại, dự án đã hoàn thành giai đoạn thiết kế với 3 hợp phần là hiện đại hóa hệ thống đăng ký đất, tăng cường cung cấp dịch vụ đăng ký đất và hợp phần hỗ trợ quản lý dự án và theo dõi đánh giá.

+ Công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Minh bạch trong quy hoạch đô thị

Việc công khai quy hoạch là điều hết sức cần thiết, đặc biệt đối với các dự án có ảnh hưởng trực tiếp tới đời sống và sinh hoạt của nhân dân; cần xem trọng ý kiến người dân trong khu vực chính trang, quy hoạch. Với tầm nhìn quy hoạch, chính trang đô thị với mục tiêu trong sáng, minh bạch thì chắc chắn những cư dân của bất cứ địa phương nào cũng sẽ ủng hộ và sẵn sàng cùng với Nhà nước thực hiện các dự án.

- Những thông tin về quy hoạch cần được công khai.

Việc thiếu hướng dẫn về cung cấp thông tin khiến người dân không tiếp cận được thông tin cần thiết. Nhiều năm qua thông tin quy hoạch vẫn chỉ là thông tin một số người độc quyền biết với nhau, do vậy dẫn đến tình trạng lợi dụng thông tin đó để phục vụ mục đích riêng.

Thông tin muốn cung cấp được cần phải có hướng dẫn, nhưng thông tin không cần hướng dẫn mà các cơ quan công quyền vẫn bưng bít, không chịu cung cấp cho dân. Như vậy, cần phải cung cấp thông tin quy hoạch một cách công khai, đầy đủ, kịp thời đảm bảo quyền và nghĩa vụ của người dân cũng như các cơ quan quản lý Nhà nước.

- Xây dựng một mạng lưới cung cấp thông tin về quy hoạch.

Việc xây dựng mạng lưới cung cấp thông tin về quy hoạch giúp người dân chủ động thực hiện các quyền làm chủ về đất đai, tài sản của mình, kèm theo đó nhân dân giám sát, phát hiện những hành vi tiêu cực.

Ví dụ như vụ tham nhũng đất đai ở Đồ Sơn cho thấy dân đã bị bịt tin như thế nào một khi chính quyền khuất tất.

- Sau khi có quy hoạch sử dụng đất tổng thể và chi tiết thì cần phải có công khai kế hoạch sử dụng đất theo thời gian để người dân yên tâm sử dụng, canh tác (đặc biệt với đất nông nghiệp), tránh tình trạng người dân hoang mang, bỏ hoang đất chờ thu hồi gây thiệt hại và lãng phí trong sử dụng đất.

3.3 Xây dựng giá bồi thường sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường

*** Đối với đơn giá đất:**

+ Nghị định 188/2004/NĐ-CP ra đời để việc quy định giá đất phù hợp với tình hình thực tiễn và góp phần làm minh bạch thị trường, khắc phục tình trạng bao cấp về giá đất, chống thất thu về giá trị quyền sử dụng đất.

Thực tế hiện nay việc xây dựng đơn giá đất chưa đáp ứng được biến động của thị trường. Đa số ở các địa phương, giá đất còn chưa sát giá với giá chuyển nhượng trên thị trường (thường là thấp hơn) và không kịp thay đổi (do thủ tục hành chính) khi thị trường có biến động.

- Thứ nhất, là do đơn giá đất được sử dụng cho bảy mục đích như quy định và ngay cùng lúc nó không thể đáp ứng được tất cả các mục đích một cách trọn vẹn.

- Thứ hai, đất đai là bất động sản, là hàng hóa đặc biệt; giá đất cũng như những hàng hóa khác rất nhạy cảm trước biến động của thị trường và giá đất có xu hướng tăng lên trong tương lai. Vậy việc giá đất hầu như là cố định trong năm hay thậm chí trong nhiều năm là điều không thực tế. Hơn nữa, nếu thực hiện bồi thường theo giá thấp thì khi Nhà nước điều tiết các nguồn lợi từ đất (thông qua việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thu thuế sử dụng đất,

thuế thu nhập từ chuyên quyền sử dụng đất ...) trên cơ sở giá thấp hơn nhiều so với thị trường sẽ dẫn đến thất thu cho ngân sách Nhà nước và không đáp ứng được thực tế đòi hỏi hợp lý của người bị thu hồi đất.

Vì thế trong bồi thường giải phóng mặt bằng các địa phương thường tăng cường các khoản hỗ trợ khác để tăng tổng mức bồi thường, xét mục đích sâu xa là làm giảm chênh lệch trong giá đất hay tổng giá trị bồi thường, tái định cư. Nhưng việc làm này có thể nói là không rõ ràng, không thuyết phục được người dân vì tính giới hạn của nó và không làm người dân hài lòng. Người dân vẫn muốn có được sự minh bạch giữa đơn giá bồi thường về đất và các khoản hỗ trợ.

Thực tế ở Bảo Lộc người dân vẫn chấp nhận bồi thường, giải toả di dời vì kèm theo giá bồi thường thấp thì giá đất tái định cư cũng thấp và thực tế đã là khu vực thu hồi, giải toả thì việc chuyển nhượng rất ít xảy ra, tâm lý người mua thì không ai chịu mua đất trong khu vực giải toả. Khi đó, quan hệ cung cầu sẽ phản ánh giá đất ở mức thấp vì ít hoặc không có người mua (cầu thấp hoặc bằng không) trong khi người bán nhiều (cung lớn).

Ngược lại, giá đất ở khu vực ven dự án (ngoài khu vực thu hồi giải toả) thì cao và không phản ánh đúng giá ở thời điểm do sau khi dự án được triển khai thì giá đất khu vực xung quanh của dự án sẽ tăng lên, vì thế người ta có thể sẽ trả cao hơn đơn giá thực ở hiện tại để có được lợi thế ở tương lai. Vậy nếu không có sự theo dõi mang tính lịch sử đối với giá đất trong các khu vực thu hồi, giải toả và không so sánh với các khu vực tương đương thì việc xác định giá sẽ không sát thực tế và không đáp ứng được nguyện vọng của các bên. Đó cũng chính là nguyên nhân chậm bàn giao mặt bằng ở một số dự án.

Ở đây, tôi xin đề xuất thay đổi cách xây dựng giá đất chưa bám sát thị trường như hiện nay. Đó là căn cứ vào tính chuyên môn, theo dõi sát sao sự biến động của thị trường, tính lưu trữ, phân tích có hệ thống của các trung

tâm, công ty Thẩm định giá để làm căn cứ tính toán bồi thường cũng như phục vụ các mục đích khác theo quy định của pháp luật đất đai.

*** Đối với các tài sản gắn liền với đất:**

+ Nhà, công trình xây dựng trên đất chịu tác động của đơn giá xây dựng mới, đơn giá xây dựng chịu tác động của các biến động thị trường về giá nguyên vật liệu, nhân công, ...

- Việc xây dựng đơn giá cấu kiện tổng hợp thực hiện trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn chưa được thực hiện kịp thời và chưa đáp ứng được biến động giá cả thị trường, đặc biệt là xu hướng tăng và sự tăng giá đột biến của một số loại nguyên vật liệu chính như: sắt, thép, xi măng, ...

Mới đây, ngày 13 tháng 6 năm 2007, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Nghị định số 99/2007/NĐ-CP “Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình”. Theo đó, chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được tính trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình và chỉ số giá xây dựng hàng năm phù hợp với loại công trình xây dựng có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế. Như vậy có thể hiểu là chi phí đầu tư xây dựng cơ bản được xác định theo hướng linh động theo giá thị trường, đó là một điều chỉnh phù hợp với thực tế trong điều kiện hội nhập và cũng đáp ứng được tính thị trường của nền kinh tế. Vì thế việc tính toán đơn giá xây dựng nhà, công trình xây dựng theo từng giai đoạn và điều chỉnh kịp thời khi có biến động về giá các nguyên vật liệu là hết sức cần thiết và đáp ứng được nguyện vọng của người dân bị thu hồi, giải toả.

Giai đoạn vừa qua, cùng với sự hội nhập của nền kinh tế, xoá bỏ các bao cấp về giá nên biến động giá xăng, dầu, sắt thép, cũng như các nguyên vật liệu, hàng hoá khác đã tác động rất lớn đến đời sống, giá cả và đơn giá xây dựng cơ bản các công trình. Điển hình là việc điều chỉnh tăng nhiều lần giá xăng, dầu bán ra từ 7.000 - 8.000 đồng/lít đến hơn 11.000 đồng/ lít trong thời

gian qua là yếu tố dây chuyền ảnh hưởng đến các hàng hoá khác thông qua chi phí vận chuyển, chi phí nhiên liệu, ...

Cùng với đó là sự chậm chễ trong ban hành đơn giá, sự thiếu linh hoạt trong điều chỉnh đơn giá bồi thường các công trình xây dựng trên đất khi đơn giá nguyên vật liệu, nhân công biến đổi đã gây vướng mắc, đình trệ quá trình thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng.

+ Đối với cây trồng thì hàng năm hoặc từng vụ, căn cứ vào tình hình biến động giá nông sản, thực phẩm mà điều chỉnh đơn giá bồi thường về cây trồng cho kịp thời.

Trên địa bàn Lâm Đồng việc xây dựng đơn giá bồi thường cây trồng như hiện nay cũng chưa đáp ứng được thay đổi của thị trường cũng như không thỏa mãn yêu cầu chính đáng của người dân.

Việc đơn giá sản phẩm cà phê thay đổi nhanh chóng trong khoảng thời gian một năm trở lại đây từ 15.000 đồng/kg lên đến trên 30.000 đồng/kg cà phê nhân đã làm người dân có hy vọng trở lại và tăng cường đầu tư chăm sóc để tăng năng suất, sản lượng. Vì vậy, nếu đơn giá bồi thường cây cà phê cũng như các cây trồng khác (đặc biệt các loại cây công nghiệp) không kịp điều chỉnh khi đơn giá sản phẩm của nó tăng lên thì đây cũng là rào cản và là hạn chế của chính cơ quan tham mưu dẫn tới việc thu hồi đất gặp khó khăn.

*** Đối với các chính sách hỗ trợ:**

Tương tự như giá đất và giá cây trồng, khi đơn giá các hàng hóa tiêu dùng thay đổi hoặc đồng tiền bị mất giá, chỉ số lạm phát, chỉ số giá tăng cao thì cũng cần phải điều chỉnh các khoản chi phí hỗ trợ cho kịp thời, phù hợp với sự thay đổi giá cả nói chung.

3.4 Áp dụng nguyên tắc tự thỏa thuận giá bồi thường đối với các dự án thu hồi đất

Đối với các dự án sản xuất, kinh doanh (không phải là dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ) phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

Thực tế việc bồi thường theo khung chính sách Nhà nước có những bất cập như đã nêu thì việc tự thỏa thuận xem ra cũng không khá hơn. Một mặt, vì các hộ bị thu hồi đất đang có cuộc sống ổn định nên không chịu mất đất, mất nhà, hoặc đòi hỏi giá bồi thường cao vút. Mặt khác, không có đại diện có đủ uy tín làm trung gian để xác định giá thỏa thuận giữa chủ sử dụng đất và chủ dự án, vì thế đã xảy ra tình trạng chủ dự án phải mượn tay nhà nước để ép lại người bị thu hồi đất hoặc ngậm đắng chi trả số tiền đền bù rất cao.

Theo Ông Bùi Công Giang, Tổng giám đốc Công ty Anpha cho biết, việc phát triển dự án thì phải theo quy hoạch. Đã nói tới quy hoạch thì tất nhiên đã hợp lòng dân. Nhưng khi dự án hoạt động thì việc quản lý, giải phóng mặt bằng thường thì doanh nghiệp lại tự phải làm. Việc “tự bơi” như vậy khiến doanh nghiệp bị người dân ép khi thỏa thuận trực tiếp với họ.

Ông Giang nói: “Có khu đất giải phóng tới 60% mặt bằng, số còn lại bị người dân ép về giá bồi thường. Tất nhiên khi đó, doanh nghiệp phải tính chi phí vốn đã bỏ ra để bồi thường và đồng ý. Bất công xã hội nảy sinh từ đây khi người chấp nhận giải toả trước bị thiệt và kinh tế xã hội cũng vì thế mà trì trệ”. [11]

Việc áp dụng tự thỏa thuận về giá đã được quy định; nhưng cơ sở để thực hiện và trung gian xác định giá còn chưa được quy định nên các bên vẫn thiếu cơ sở để chế tài lẫn nhau.

Nguyên tắc này cần được quy định cụ thể, chặt chẽ hơn cả về phía Nhà nước (hay chủ dự án) và người bị thu hồi đất. Cần thiết có sự trung cầu thẩm định giá làm cơ sở thỏa thuận và chi phối các bên; nếu một trong hai bên không đồng ý với kết quả đã thẩm định thì có thể yêu cầu đơn vị khác tư vấn, thẩm định lại giá và phải chịu trách nhiệm về chi phí, thiệt hại nếu có.

Trên địa bàn thị xã Bảo Lộc, việc áp dụng việc tự thỏa thuận về giá bồi thường còn chưa được phổ biến vì những lý do:

+ Các dự án đầu tư phát triển hạ tầng, kinh tế, đô thị chưa nhiều. Thị xã Bảo Lộc hiện nay là đô thị loại 4, nguồn kinh phí dùng cho đầu tư phát triển chưa cao, việc thu hút đầu tư trong và ngoài nước còn hạn chế, giao thông không thuận tiện.

+ Các dự án là đối tượng áp dụng tự thỏa thuận còn ít, chủ yếu là các dự án đầu tư phát triển hạ tầng sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

+ Trong năm 2006 có một dự án áp dụng hình thức tự thỏa thuận bồi thường về đất đó là dự án Nhà máy suất ăn công nghiệp của Công ty TNHH Nguyễn Lương Thịnh tại khu công nghiệp sạch thuộc phường Lộc Phát đã tạo thuận lợi cho cả chủ đầu tư và các hộ gia đình. Tiến độ thực hiện bồi thường, bàn giao mặt bằng rất nhanh, nó đáp ứng được cả nhu cầu của chủ dự án là:

- Thời gian thực hiện bồi thường, bàn giao mặt bằng nhanh, giúp chủ dự án giảm được chi phí, giảm thời gian thực hiện các thủ tục hành chính.

- Chủ dự án chủ động việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện thi công công trình, sắp xếp kinh doanh, rút ngắn quá trình đầu tư, hạn chế việc chiếm dụng vốn.

- Các hộ gia đình được thỏa thuận với chủ dự án về đơn giá bồi thường về đất cũng như các yêu cầu khác.

- Việc thu hồi đất trong khu vực quy hoạch diễn ra nhanh tạo tâm trạng thoải mái, yên tâm của các hộ dân, giúp họ có kế hoạch đầu tư, chuẩn bị cho cuộc sống ở nơi ở mới.

3.5 Đẩy mạnh bố trí tái định cư, tăng cường các chính sách hỗ trợ đối với hộ gia đình bị thu hồi giải tỏa

Việc bố trí tái định cư, tái định canh cũng như các chính sách hỗ trợ đối với các hộ gia đình bị thu hồi giải tỏa còn chưa thực hiện kịp thời, hiện tượng người lao động (đặc biệt những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, hoặc có mặt bằng kinh doanh) sau khi bị thu hồi đất thì rơi vào cảnh khó khăn còn diễn ra ở hầu hết các dự án. Do không chuẩn bị chu đáo chuyển dịch cơ cấu kinh tế, các địa phương nằm trong vùng dự án đã xuất hiện tái nghèo. Một mặt, là vì đang ổn định cuộc sống, kinh doanh; mặt khác, khi có sự thay đổi lớn thì tâm lý người dân không ổn định, không thích ứng kịp thời những thay đổi đó hoặc có sự sa đà, buông thả khi nhận được một số tiền đền bù lớn, từ đó không chịu làm ăn mà chi tiêu hoang phí dẫn đến xa cơ thất thế, lúc này thì tiền cũng hết mà đất cũng không còn.

Ví dụ: Xã Anh Dũng (huyện Kiến Thụy – Hải Phòng) từ năm 2005 đến hết năm 2006, tình trạng tái nghèo tăng đột biến từ 0,8 % lên hơn 10,5%, do 446 hộ mất từ 50% đến 100% diện tích đất canh tác. Còn xã An Hồng (huyện An Dương) có 15.000 hộ nông dân đã chuyển 120 ha đất cho 32 doanh nghiệp, buộc hàng nghìn thanh niên phải đi làm thuê khắp nơi để mưu sinh.

Huyện Thủy Nguyên có các xã Thủy Sơn, Minh Đức, Tam Hưng, Lại Xuân, Đông Sơn,... cũng nằm trong tình trạng tương tự. Sau khi được bồi thường giải phóng mặt bằng, bộ mặt nông thôn thay đổi với nhà cao tầng mọc lên như nấm, xe máy và phương tiện nghe nhìn cùng các tiện nghi khác được các hộ nông dân mua sắm ồ ạt. Sau một thời gian, một nghịch lý khác đã nảy sinh: tiền có được từ bồi thường giải phóng mặt bằng người dân tiêu xài hết, đất canh tác không còn, nghề nghiệp làm ruộng không đáp ứng yêu cầu vào

làm việc ở các doanh nghiệp, nhiều hộ nông dân rơi vào vòng túng quẫn. Tình trạng tái nghèo ở các vùng đất nông thôn sau khi chuyển giao đất cho các dự án đô thị và công nghiệp không còn là hiện tượng cá biệt. Sự nghèo đói trở lại khiến nhiều hiện tượng tiêu cực nảy sinh như cờ bạc, mại dâm, trộm cắp... Từ hiện tượng tái nghèo của một số xã đã làm cho việc giải phóng mặt bằng ở các dự án khác của thành phố ngày càng khó khăn, kéo dài, thậm chí phát sinh thành các "điểm nóng". [12]

Nhằm hạn chế những điểm yếu này thì chúng ta cần đẩy mạnh bố trí tái định cư, tăng cường các chính sách hỗ trợ đối với hộ gia đình bị thu hồi giải tỏa.

+ Các địa phương cần phải có những giải pháp trong chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đặc biệt đối với các hộ trong diện thu hồi, giải tỏa nhằm vận động họ, tạo công ăn việc làm và hướng cho họ cách sử dụng đồng tiền bồi thường nhận được thành đồng vốn hữu ích.

+ Các địa phương cần tạo nguồn vốn riêng để chuẩn bị trước quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, đáp ứng kịp thời nhu cầu giải phóng mặt bằng, xây dựng các công trình trên địa bàn.

Theo quy định tại Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm bàn giao nhà ở hoặc đất ở và giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư trước khi giải phóng mặt bằng. Trong trường hợp có thoả thuận giữa tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thoả thuận có chữ ký của cả hai bên.

Thực tế hiện nay nhiều điểm tái định cư đã được phê duyệt nhưng tính khả thi chưa cao, vì thực tế trên khu được quy hoạch còn thiếu nguồn nước,

thiếu đất sản xuất so với bản quy hoạch đã được phê duyệt... Đó là chưa kể không ít trường hợp việc xây dựng khu tái định cư cũng bị vướng thủ tục hoặc mặt bằng, phải mất nhiều thời gian chờ đợi.

Các dự án loại này phải tiến hành điều tra xã hội học rất cẩn thận để nắm vững nhu cầu, phong tục tập quán, phương thức kiếm sống và thực trạng cuộc sống và thu nhập của người dân, tránh lấy ý kiến của dân một cách hình thức và cách làm thiếu trách nhiệm hoặc phô trương, xa rời thực tế.

Bố trí tái định cư phải phù hợp mục đích, đối tượng yêu cầu tái định cư; tránh hiện tượng như việc bố trí các hộ dân di dời thủy điện Sơn La vào địa điểm bố trí tái định cư xa khu vực sản xuất nông nghiệp, không phù hợp với đời sống của người dân vốn quen với việc đồng áng; các căn nhà tái định cư giống nhau đến mức họ thường đi lộn nhà nên các hộ dân đã tự ý bỏ nơi tái định cư và tái chiếm nơi ở cũ.

+ Kết hợp, đẩy mạnh bố trí tái định canh đặc biệt với người dân vùng sản xuất nông nghiệp.

Người dân vùng sản xuất nông nghiệp có sản phẩm chính từ cây trồng, việc thay đổi công việc cũng như tập quán sản xuất vốn đã gắn chặt với cuộc sống của họ sẽ làm họ gặp khó khăn. Đặc biệt đối với những lao động lớn tuổi ở nông thôn thì việc thay đổi nghề nghiệp lại càng không dễ. Vì thế bố trí tái định canh để họ tiếp tục công việc sản xuất nông nghiệp ở một nơi mới là biện pháp cần được ưu tiên xem xét.

+ Tăng cường công tác hướng nghiệp, tạo việc làm cho các lao động trong khu vực thu hồi giải tỏa, đặc biệt các đối tượng bị thu hồi tư liệu sản xuất chính đó là đất đai.

+ Những chính sách hỗ trợ khác cần được phát huy như: cho vay vốn kinh doanh, hỗ trợ học sinh, sinh viên là con em của các hộ bị thu hồi giải tỏa về học phí cũng như các chính sách khuyến khích, động viên khác.

Thị xã Bảo Lộc cần xem xét, học hỏi Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện những chính sách hỗ trợ khác, như: đối với các hộ nông dân sau khi bị thu hồi vẫn còn đất canh tác thì sẽ được hỗ trợ vay vốn để phát triển sản xuất với mức lãi vay theo chương trình 419 (hộ dân thường được hỗ trợ 4% lãi suất vay/năm; hộ diện xoá đói giảm nghèo được hỗ trợ 7% lãi suất/năm). Những hộ dân không còn đất sản xuất phải chuyển sang ngành nghề khác thì được hỗ trợ cho vay tín dụng từ 1 triệu đến 20 triệu đồng/hộ, lãi vay 6%/năm. Hỗ trợ, khoan nợ lãi vay ngân hàng cho những hộ bị thu hồi hết đất, không thể tiếp tục sản xuất để trả nợ ngân hàng.

3.6 Phát triển thị trường nhà đất, khuyến khích người dân đầu tư góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào các dự án đầu tư

+ Phát triển thị trường nhà, đất; các hoạt động kinh doanh bất động sản buộc phải thông qua sàn giao dịch như mục tiêu quan trọng mà Luật Kinh doanh bất động sản hướng tới.

Hoạt động này nhằm tạo lập một hệ thống thông tin về bất động sản minh bạch, chính xác, có trách nhiệm, nhằm hạn chế các rủi ro liên quan đến giao dịch bất động sản, đảm bảo quyền lợi cho cả người bán và người mua.

Tuy nhiên, quy định này chỉ bắt buộc đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, nhưng các giao dịch cá nhân với mục đích mua bán để sử dụng cũng được khuyến khích thực hiện thông qua sàn giao dịch, để tránh tình trạng đầu cơ, kích cầu ảo làm cho thị trường nhà đất "nóng lạnh" bất thường như thời gian vừa qua.

+ Khuyến khích người dân đầu tư góp vốn bằng quyền sử dụng đất, từ đó khiến họ thực hiện bàn giao mặt bằng như là một thương vụ làm ăn với đối tác đầu tư. Thông qua đó, người dân có cơ hội đầu tư đồng vốn của mình vào hoạt động kinh doanh ngay tại nơi mình đã từng sinh sống, tạo điều kiện

chuyển dịch cơ cấu kinh tế, giúp bảo toàn và phát huy được đồng vốn của người dân.

Tại cuộc hội thảo do Cục Quản lý giá (Bộ Tài chính), Báo Pháp Luật TP.HCM và các Tạp chí Thị trường - Giá cả, Thị trường Bất động sản & tài sản phối hợp tổ chức. Ông Huỳnh Đô, Tổng giám đốc Công ty cổ phần phát triển đô thị - công nghiệp số 2 (D2D - Đồng Nai) đưa ra một ví dụ thành công về bồi thường giải tỏa: D2D thực hiện một dự án khu dân cư - đô thị ở TP Biên Hòa và đã giải tỏa gần 500 hộ dân nhưng không có khiếu kiện. Bí quyết của D2D được ông Huỳnh Đô đưa ra tại hội thảo là: Phải xem người dân bị giải tỏa là nhà đầu tư thứ cấp và cùng chia tỷ suất lợi nhuận với người dân thông qua hình thức lấy đất nông nghiệp đổi lại đất có cơ sở hạ tầng với tỷ lệ thỏa đáng. [13]

3.7 Các giải pháp hỗ trợ

3.7.1 Quản lý Nhà nước

+ Cần nghiên cứu để ban hành một cơ chế, chính sách đặc thù trong bồi thường giải phóng mặt bằng, đặc biệt phải mềm dẻo, linh hoạt để các địa phương từ đó vận dụng để giải quyết kịp thời các vướng mắc. Vì thực tế công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng xảy ra ở từng địa phương mà mỗi địa phương thì có thể có những yếu tố văn hóa, xã hội, tập tục riêng nên việc áp dụng cái chung ở đây sẽ gây nhiều khó khăn trở ngại.

+ Thực hiện thống nhất một cơ quan phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng đối với từng dự án cụ thể, tránh tình trạng cùng một dự án bồi thường giải phóng mặt bằng nhưng mỗi địa phương trong tỉnh hoặc 2 tỉnh tiếp giáp nhau có những cách áp dụng chính sách khác nhau, tạo sự không thống nhất, không đồng đều giữa các hộ dân bị thu hồi, giải tỏa.

+ Thực hiện nghiêm quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Nghị định 84/2007/NĐ-CP, đặc biệt chính quyền địa

phương cần chỉnh đốn, đẩy mạnh quản lý về tài chính đất đai đặc biệt là việc kiểm soát chuyên nhượng và thu thuế thu nhập, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế; đẩy mạnh quản lý các nguồn thu, chi qua tài khoản, đánh thuế sở hữu tài sản, đặc biệt tài sản được hình thành từ những nguồn tiền không có nguồn gốc rõ rệt và cần thực hiện nghiêm các chế tài đối với các hành vi không trung thực trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc tăng cường công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đưa vào quản lý một cách thống nhất và khoa học cũng cần được tiến hành song song.

3.7.2 Quản lý của chính quyền địa phương

+ Chính quyền địa phương cần có trách nhiệm hơn nữa và gắn chặt trách nhiệm của mình đối với người dân trong khu vực dự án, bị thu hồi đất.

Thực trạng cho thấy, chính quyền địa phương các cấp chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình đối với các hộ gia đình trong khu vực thu hồi giải tỏa như:

- Việc thực hiện dân chủ, công khai, công bằng, đúng pháp luật trong thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ về đất ở một số dự án còn thiếu nghiêm túc, mang tính hình thức nên gây ra bức xúc cho người bị thu hồi đất.

- Việc xác định giá đất hàng năm chưa sát giá chuyển nhượng trên thị trường. Khi có thay đổi về giá đất (biến động trên 20%) thì không điều chỉnh kịp thời (lý do là phải thông qua Hội đồng Nhân dân);

- Việc xác nhận, xác minh nguồn gốc đất còn chưa chặt chẽ khiến người dân phải đi lại nhiều lần;

- Chưa kịp thời giải quyết các khiếu kiện, khiếu nại của người dân hoặc có giải thích nhưng chưa thỏa đáng, chưa đáp ứng nguyện vọng người dân, người bị thu hồi đất.

Từ thực tế trên, ở địa bàn Bảo Lộc cũng như trên cả nước, kiến nghị chính quyền địa phương, chủ dự án và các cơ quan có liên quan cần:

+ Tăng cường công tác tuyên truyền, vận động nhân dân chấp hành tốt chủ chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Nêu tấm gương sáng về hiến đất xây dựng các công trình phúc lợi tập thể như: hiến đất làm trường học, nhà văn hóa cộng đồng ở thị xã Gia Nghĩa – Đăk Nông, mở đường giao thông ở thị xã Hà Tĩnh, ...

+ Chủ dự án và các cơ quan chức năng có liên quan cần trả lời và giải quyết kịp thời các kiến nghị của các hộ gia đình trong diện bồi thường giải phóng mặt bằng.

+ Thực hiện quyết liệt công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật làm chậm tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng.

+ Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát đặc biệt là giám sát của nhân dân đối với các hoạt động có liên quan đến đất đai, tài chính đất đai, cần công khai minh bạch về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất ở địa phương để nhân dân giám sát qua đó hạn chế tối đa sự tham nhũng, lãng phí trong lĩnh vực đất đai.

+ Nghiêm trị các hành vi tiêu cực trong bồi thường giải phóng mặt bằng. Nhiều trường hợp bồi thường có dấu hiệu tiêu cực đã bị người dân và các cơ quan chức năng phát hiện.

+ Giá thấp, trở thành giá bao cấp tồn tại song song với giá thị trường đã đẩy thị trường vào tình trạng hoạt động không minh bạch, cơ chế “xin cho”, những tiêu cực, lãng phí trong sử dụng đất đai vẫn còn tồn tại ... Điều đó đòi hỏi phải được khắc phục.

+ Địa phương cũng cần có sự hợp tác chặt chẽ với nhà đầu tư, đánh giá phương án giải phóng mặt bằng trên cơ sở thực tế giúp nhà đầu tư sớm hoàn

thiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tránh tình trạng người dân viện cớ thỏa thuận về giá để ép nhà đầu tư.

3.8 Tăng cường công tác tư vấn, thẩm định giá của các Công ty, Trung tâm Thẩm định giá

+ Chính sách một giá đất áp dụng thống nhất cho 7 mục đích tài chính đã phát sinh những mâu thuẫn về lợi ích: khi áp dụng giá mới để tính thuế sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất, tính tiền thuê đất khi giao đất, . . . thì người sử dụng đất "kêu cao", nhưng khi thực hiện bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thì người sử dụng đất lại "kêu thấp".

+ Theo các cơ quan chuyên môn, việc giá đất tại nhiều nơi chưa sát với giá thực tế là do các địa phương không lường hết được yếu tố “ảo” trong giá chuyển nhượng trên thị trường. Vì vậy, khi xây dựng các mức giá đất, nhiều nơi đã chủ động giảm so với các mức giá thực tế đã điều tra được.

Thêm vào đó, việc thu thập, phân tích thông tin về giá đất tại các địa phương còn nhiều hạn chế, không có các số liệu lưu trữ từ các năm trước để có thể xử lý thông tin một cách hệ thống. Nguồn nhân lực về công tác định giá đất lại thiếu và yếu trong khi các nguồn thông tin lại có nhiều biến động lớn, không đầy đủ hoặc khó tin cậy.

Ngoài ra, các tỉnh, thành phố cần dùng giá đất mới làm căn cứ để thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai khác như: tính thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất... nên khó tránh khỏi việc giá một số loại đất không sát với thực tế.

+ Vì thực tế quá trình thu hồi đất không phải là hành động mua – bán thỏa thuận và cũng như đặc trưng thứ ba của thị trường bất động sản là tính không hoàn hảo nên việc tìm đến sự thỏa mãn trong giá trị bồi thường đối với các bên trong thu hồi đất là khó đạt được.

Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính nhận định, trong điều kiện các văn bản quy phạm pháp luật về chính sách tài chính đất đai chưa đồng bộ, các địa phương buộc phải quy định giá đất với yêu cầu hài hòa được các mục đích, giảm đến mức thấp nhất những tác động ảnh hưởng đến đối tượng sử dụng đất là đại đa số người dân và các tổ chức, cá nhân hoạt động sản xuất kinh doanh.

Từ thực tế trên cho thấy được sự cần thiết phải có cơ quan chuyên môn để xác định đơn giá đất, tài sản gắn liền với đất hay bất động sản nói chung và kể cả động sản. Từ đó, làm cơ sở cho cơ quan bồi thường thực hiện tính toán phương án giá trị bồi thường cho các chủ sử dụng, sở hữu tài sản cũng như các mục đích khác về tài chính đất đai.

+ Tín hiệu mừng đối với người thực hiện đề tài này đó là việc Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng chính sách giá đất bồi thường thông qua tư vấn của cơ quan thẩm định giá.

“Đầu tháng 8 vừa qua, một cơ quan thẩm định giá thuộc Bộ Tài chính đã đóng dấu lên bản chứng thư thẩm định chính thức định giá mặt tiền đường Lê Lợi ở khu trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh với giá 180 triệu đồng/m². Ít ngày sau, một cơ quan thẩm định giá thông báo cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh kết quả định giá mặt tiền một tuyến đường khác cũng ở khu trung tâm Thành phố với giá kỷ lục 212 triệu đồng/m². Đây là những con số gây bất ngờ bởi nếu chiếu theo Quyết định (QĐ) 179 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành khung giá đất năm 2007, giá đất cao nhất tại khu trung tâm Thành phố chỉ 67,5 triệu đồng/m².

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, đơn giá để bồi thường cho đất ở đô thị hầu hết hiện nay đều căn cứ vào kết quả thẩm định giá của các trung tâm thẩm định giá, tức là giá sát với giá thị trường. Các trung tâm thẩm định giá này, khi đóng dấu vào chứng thư thẩm định đều phải chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định của mình. Do vậy, các trung tâm thẩm định đều thực hiện rất chặt

chế quy trình thẩm định và các thẩm định viên đều làm việc với tinh thần trách nhiệm rất cao.

Trả lời câu hỏi loại dự án nào phải thuê tư vấn để thẩm định giá và các Hội đồng đền bù có sử dụng trung thực kết quả thẩm định đó để đền bù cho người dân hay không, lãnh đạo Sở Tài chính thành phố cho rằng, các dự án tư nhân nếu thỏa thuận được với người dân trong khu vực giải tỏa được thì thôi, còn nếu không thì các chủ đầu tư phải thuê tư vấn thẩm định giá. Người dân nếu nhận thấy kết quả thẩm định không phản ánh đúng giá trị nhà đất của mình thì có thể khiếu nại và trưng cầu thẩm định với một cơ quan khác. Còn với các dự án nhà nước, cũng bắt buộc phải thuê tư vấn thẩm định và áp giá đã được thẩm định đó cho người dân”. [14]

+ Ba vai trò quan trọng của thẩm định giá đất, tài sản là bất động sản đã được các nhà nghiên cứu đúc kết là:

- *Thứ nhất:* sẽ làm tăng số lượng giao dịch, chuyển bất động sản thành hàng hoá trên thị trường; từ hoạt động thẩm định giá, việc tư vấn - đặc biệt là tư vấn về giá đất sẽ diễn ra thông thoáng với nhiều thành phần kinh tế tham gia, cạnh tranh bình đẳng sẽ giúp đảm bảo lợi ích của các bên tham gia thị trường. Tư vấn giá đất sẽ giúp thực hiện các chủ trương, chính sách của nhà nước như: cổ phần hóa, bán, khoán, cho thuê các doanh nghiệp nhà nước được thuận lợi và trung thực hơn.

- *Thứ hai:* thẩm định giá và tư vấn về giá đất có tác dụng làm công khai, minh bạch về giá đất; đảm bảo thông tin đến người có nhu cầu là chính xác và khách quan. Cơ quan thẩm định và tư vấn về giá đất có khả năng tiếp cận dễ dàng với mọi đối tượng.

- *Thứ ba:* các hoạt động này sẽ giúp nhà nước hoàn thiện các hoạt động quản lý nhà nước nói chung và quản lý thị trường bất động sản nói riêng.

+ Hiện nay, có trên 50% số Sở Tài chính các tỉnh, thành phố đã thành lập Trung tâm Thẩm định giá. Nhưng thực tế cho thấy các trung tâm này không phát huy được chức năng của mình do còn chịu sự bó buộc vì vẫn còn là đơn vị sự nghiệp trực thuộc các Sở, địa phương. Và tiến tới kể từ ngày 31/8/2007 thì các trung tâm này sẽ phải chuyển đổi hình thức sang hoạt động tư vấn độc lập để phát huy tốt chức năng của mình theo nội dung Thông tư 17/2006/TT-BTC ngày 13/3/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 101/2005/NĐ-CP ngày 3/8/2005 về thẩm định giá; cụ thể hoá hoạt động thẩm định giá và phát huy vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế.

Theo tôi đây cũng là hướng đi đúng để đáp ứng nhu cầu về định giá trong giai đoạn nước ta đã là thành viên của WTO và tạo sự thuận lợi khi xác định giá tài sản trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế.

+ Một trong những đơn vị tư vấn độc lập về giá mà tôi biết đến đó là Trung tâm thẩm định giá Miền nam (SIVC) có trụ sở đặt tại thành phố Hồ Chí Minh và văn phòng tại các tỉnh, thành như: Cần Thơ, An Giang, Lâm Đồng, Bến Tre, Đăclắk, Hà Nội, Nghệ An. Hiện nay, Trung tâm đã hoàn tất thủ tục mở chi nhánh tại thị xã Bảo Lộc và sẽ sớm đi vào hoạt động.

Trong thời gian qua, các dịch vụ thẩm định giá do SIVC cung cấp đã phục vụ tốt các mục đích khác nhau của khách hàng từ cổ phần hóa, hạch toán kế toán, mua bán chuyên nhượng, thế chấp vay vốn ngân hàng, bảo hiểm và xử lý các tài sản trong các vụ án...

Với uy tín và chất lượng dịch vụ của mình, SIVC đã tạo được sự tin cậy rất lớn từ phía khách hàng. Trong năm 2004, tổng giá trị tài sản thẩm định giá của SIVC đạt gần 8.500 tỷ đồng. Năm 2005, số lượng hồ sơ thẩm định đạt trên 4.600 hồ sơ với tổng giá trị thẩm định gần 15.000 tỷ đồng và trong năm 2006 SIVC đã thẩm định với tổng giá trị là gần 17.500 tỷ đồng với trên 5.800 hồ sơ thẩm định. [15]

Với vai trò và khả năng của họ, tôi nghĩ việc xác định đơn giá đất, tài sản là bất động sản thông qua các đơn vị định giá độc lập như Trung tâm thẩm định giá Miền nam hay các công ty định giá khác, phục vụ các mục đích tài chính trong thời gian tới là hết sức thiết thực và hiệu quả.

Kết luận chương 3

Việc xây dựng đơn giá đất thiếu khách quan, không sát giá thị trường đã làm ảnh hưởng việc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, gây thiệt hại cho người bị thu hồi, giải toả và gây thất thu cho Nhà nước trong quá trình điều tiết các nguồn lợi từ đất như: cho thuê đất, giao đất không thông qua đấu giá, chuyển quyền sử dụng đất, ...

Sự thiếu chuyên nghiệp, thiếu tính khách quan, vai trò không tách biệt đối với hoạt động xác định giá đất của cơ quan Nhà nước ở địa phương làm lệch lạc mục đích, yêu cầu của việc xác định đơn giá đất.

Cơ quan thẩm định giá, với vai trò, trách nhiệm và khả năng được quy định cụ thể thì việc tư vấn, thẩm định giá là việc làm hết sức chuyên nghiệp và hiệu quả. Cần tăng cường việc tư vấn, trung cầu thẩm định giá bồi thường từ các công ty, trung tâm Thẩm định giá. Kết hợp hoàn thiện quản lý đất đai, tăng cường chính sách hỗ trợ, sự phân cấp và vai trò quản lý Nhà nước cấp huyện nhằm hoàn thiện chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn thị xã Bảo Lộc.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Với mục tiêu góp phần xây dựng, hoàn thiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng, luận văn đã nêu ra những bất cập, hạn chế trong chính sách hay chính quá trình thực hiện; từ đó đưa ra những đề xuất, kiến nghị nhằm hoàn thiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thị xã Bảo Lộc.

+ Những hạn chế được nêu ra là:

- Đơn giá bồi thường về đất chưa sát giá chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện bình thường;

- Đơn giá bồi thường tài sản gắn liền với đất như : nhà, công trình xây dựng và cây trồng thấp và chậm thay đổi, không đáp ứng được điều kiện của nền kinh tế thị trường;

- Việc bố trí tái định canh chưa kịp thời, không phù hợp theo quy định; bố trí tái định cư phát triển sản xuất nông nghiệp chưa được quan tâm, chưa phù hợp với mục đích, yêu cầu.

- Chính sách hỗ trợ chưa được quan tâm, phát triển.

+ Những kiến nghị, đề xuất hoàn thiện chính sách bồi thường, giải phóng mặt bằng:

- Hoàn thiện xây dựng dự án hiện đại hoá hệ thống quản lý đất đai, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Phát triển thị trường nhà đất, khuyến khích người dân đầu tư góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào các dự án đầu tư.

- Tăng cường kiểm soát, chế tài các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai cũng như các hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuế thu nhập, trước bạ, ...

- Đối với đất đai, tài sản là bất động sản cần thiết có sự tư vấn, thẩm định về giá để tính toán bồi thường theo giá thị trường cũng như thực hiện các mục đích tài chính khác đối với đất đai.

Bước đầu việc thực hiện có thể chia thành từng khu vực của dự án để khảo sát, sau đó tiến tới áp dụng tư vấn, khảo sát giá cho từng đối tượng thu hồi đất cụ thể.

- Về mặt chính sách : cần nghiên cứu, trao đổi để xây dựng hoàn thiện hơn nữa chính sách bồi thường bằng những quy định cụ thể từ đó làm cơ sở áp dụng trên toàn quốc.

- Vai trò trách nhiệm của các địa phương cần được nâng cao, tạo thuận lợi cho các đối tượng thu hồi đất cũng chính là góp phần tháo gỡ những vướng mắc, giúp đẩy nhanh tiến độ bàn giao mặt bằng, thực hiện dự án.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc Hội (2003), Luật Đất đai năm 2003, Hà Nội.
2. Chính phủ (ngày 17/8/1994), Nghị định số 90/CP “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”, Hà Nội.
3. Chính phủ (ngày 24/4/1998), Nghị định 22/1998/NĐ-CP “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”, Hà Nội.
4. Chính phủ (ngày 29/10/2004), Nghị định 181/2004/NĐ-CP “Về thi hành Luật Đất đai”, Hà Nội.
5. Chính phủ (ngày 16/11/2004), Nghị định 188/2004/NĐ-CP “Về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất”, Hà Nội.
6. Chính phủ (ngày 03/12/2004), Nghị định 197/2004/NĐ-CP “Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”, Hà Nội.
7. Chính phủ (ngày 03/12/2004), Nghị định 198/2004/NĐ-CP “Về thu tiền sử dụng đất”, Hà Nội.
8. Chính phủ (ngày 27/01/2006), Nghị định 17/2006/NĐ-CP “Về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004”, Hà Nội.
9. Chính phủ (ngày 25/5/2007), Nghị định 84/2007/NĐ-CP “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”, Hà Nội.
10. Bộ Tài chính (2004), Thông tư 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định 188/2004/NĐ-CP, Hà Nội.
11. Bộ Tài chính (2004), Thông tư 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Hà Nội.
12. Bộ Tài chính (2004), Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định 198/2004/NĐ-CP, Hà Nội.
14. Các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng :

Quyết định 23/2005/QĐ-UB ngày 01/02/2005; Quyết định 232/2005/QĐ-UBND ngày 16/12/2005; Quyết định 3729/QĐ-UBND ngày 18/12/2006 về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn thị xã Bảo Lộc - tỉnh Lâm Đồng;

Quyết định 39/2005/QĐ-UB ngày 21/2/2005 về việc ban hành quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Quyết định 95/2005/QĐ-UBND ngày 05/9/2005 ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Quyết định 09/2006/QĐ-UBND ngày 14/2/2006, Quyết định 89/QĐ-UBND ngày 08/01/

Quyết định 237/2005/QĐ-UBND ngày 19/12/2005 ban hành đơn giá xây dựng mới và đơn giá cấu kiện tổng hợp để tính bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất theo Nghị định 197/2004/NĐ-CP;

15. Niên giám Thống kê Lâm Đồng năm 2006, Lâm Đồng.

16. Kế hoạch phát triển Kinh tế - xã hội thị xã Bảo Lộc giai đoạn 2006 – 2010.

17. Báo cáo phát triển Kinh tế - xã hội thị xã Bảo Lộc năm 2006.

..... Và các văn bản quy định khác có liên quan.

18. Giáo trình Kinh tế chính trị Mác – Lê nin (2005), NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội.

19. Các trang Web:

- Chính phủ : www.chinhphu.vn;
- Bộ Tài chính : www.mof.gov.vn;
- Bộ Tài nguyên – Môi trường : www.more.gov.vn;
- Trung tâm Thẩm định giá Miền nam : www.sivc.gov.vn;
- Lâm Đồng : www.lamdong.gov.vn;
- Báo Thanh niên : www.thanhnien.com.vn;
- Báo Tuổi trẻ : www.tuoitre.com.vn;
- Thời báo kinh tế Sài gòn : www.saigontimes.com.vn;

- Tin nhanh Việt Nam : www.vnexpress.vn;
- Công ty Địa ốc Hoàng Quân : www.hoangquan.com.vn;

Các trang web khác.

20. Các bài báo :

- Minh bạch trong quy hoạch đô thị - Thanh niên ngày 25/10/2006;
- Tin quy hoạch không phải bí mật – vnexpress ngày 25/10/2006;
- Doanh nghiệp khó tiếp cận đất, vì sao? - Thời báo kinh tế Việt Nam ngày 19/07/2006;

.....Các bài báo khác.

21. Ghi chú các nội dung trích dẫn:

[1], [2], [3], [4], [5] : Luật Đất đai năm 2003.

[6] : Thông tư 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính.

[7] : Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ.

[8] : Tài liệu bồi dưỡng nghiệp vụ thẩm định giá – ĐH BC Marketing Tp. HCM - năm 2007.

[9] : Niên giám Thống kê tỉnh Lâm Đồng 2006.

[10] : Báo cáo kinh tế - xã hội thị xã Bảo Lộc năm 2006.

[11] : www.hoangquan.com.vn.

[12] : Hiện tượng tái nghèo hậu GPMB – www.thanhvien.com.vn ngày 29/11/2006.

[13] : Doanh nghiệp khó tiếp cận đất, vì sao? - Thời báo kinh tế Việt Nam ngày 19/07/2006.

[14] : TP.HCM - Những thay đổi lớn về giá đền bù giải tỏa - www.thanhvien.com.vn” ngày 10/8/2007.

[15] : Trung tâm Thẩm định giá Miền nam - www.sivc.gov.vn.

PHỤ LỤC

Phụ lục 1:

TỔNG HỢP THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ CÁC DỰ ÁN

Stt	Tên dự án	Giá trị dự toán (triệu đồng)		Giá trị bồi thường, hỗ trợ đã thực hiện (triệu đồng)
		Được duyệt	Trong đó: Chi phí bồi thường, hỗ trợ	
I	Năm 2004			
1	Đường 1/5	6.678	350	345
2	Đường Nguyễn Công Trứ	5.334	71	71
3	Hồ Mai Thành	8.469	4380	4300
4	Đường Nguyễn Văn Trỗi	4.248	570	569
5	Đường Nguyễn Tri Phương	1.900	322	322
6	Đường Chu Văn An	2.954	68	68
II	Năm 2005			
1	Đường Huỳnh Thúc Kháng	7.630	5.200	5.191
2	Hồ Đồng Nai (GD1)	38.000	8.200	8.200
3	Cầu Minh Rồng	5.978	1.067	2
4	Cầu Đại Lào	9.112	1.068	73
5	Trường tiểu học Lộc Châu 2	1.723	1.000	1.000
6	Đường Lý Thường Kiệt	15.100	3.080	1.500

7	Đường Bến xe Bảo Lộc	3.468	303	303
8	Khu phục vụ KCN Lộc Sơn	13.678	1.638	1.588
9	Nút giao thông 28/3 - Trần Phú	2.617	577	0
III	Năm 2006			
1	Hồ Đồng Nai (GD2)	38.000	7.500	7.470
2	Hồ Hà Giang	5.843	12.000	6.900
3	Khu Tái định cư hồ Lộc Thanh	1.700	1.500	0
4	Đường Lý Tự Trọng	6.922	5.328	0
5	Đường Đinh Tiên Hoàng	12.920	154	0
6	Điện 110kv BOT	380.000	356	0
7	Hồ Lộc Thanh	17.312	12.000	5.468
8	Khu công nghiệp Lộc Sơn	240.000	52.000	50.675

“Nguồn: Ban QLDA Đầu tư & xây dựng thị xã Bảo Lộc”.

Phụ lục 2:**TỔNG HỢP THỰC HIỆN TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN**

Stt	Tên dự án	Phạm vi ảnh hưởng (hộ)	Số hộ được bố trí tái định cư	Thực hiện bố trí tái định cư	
				Số hộ	Số lô
I	Năm 2004				
1	Đường 1/5	78	4	4	4
2	Đường Nguyễn Công Trứ	65	8	8	8
3	Hồ Mai Thành	32	9	9	9
4	Đường Nguyễn Văn Trỗi	46	3	3	3
5	Đường Nguyễn Tri Phương	125	24	8	8
6	Đường Chu Văn An	35	7	3	4
II	Năm 2005				
1	Đường Huỳnh Thúc Kháng	22	7	7	7
2	Hồ Đồng Nai (GD1)	48	45	45	45
3	Cầu Minh Rồng	15	6	0	0
4	Cầu Đại Lào	18	2	2	2
5	Trường tiểu học Lộc Châu 2	8	0	0	0
6	Đường Lý Thường Kiệt	36	8	0	0
7	Đường Bến xe Bảo Lộc	8	1	1	1

8	Khu phục vụ KCN Lộc Sơn	11	9	7	7
9	Nút giao thông 28/3 - Trần Phú	9	2	0	0
III	Năm 2006				
1	Hồ Đồng Nai (GD2)	20	19	19	19
2	Hồ Hà Giang	140	113	83	83
3	Khu Tái định cư hồ Lộc Thanh	4	4	0	0
4	Đường Lý Tự Trọng	22	18	0	0
5	Đường Đinh Tiên Hoàng	17	6	0	0
6	Điện 110kv BOT	32	0	0	0
7	Hồ Lộc Thanh	93	16	0	0
8	Khu công nghiệp Lộc Sơn	381	120	83	90

“Nguồn: Ban Đền bù giải phóng mặt bằng thị xã Bảo Lộc”.