

NHỮNG ĐIỂM MỚI VỀ BỒI THƯỜNG VÀ THU HỒI ĐẤT ĐƯỢC QUY ĐỊNH TRONG LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 SO VỚI LUẬT ĐẤT ĐAI 2003

■ Phòng Pháp chế

Việc bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất được quy định trong pháp luật này cụ thể như thế nào?

Khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai 2013 quy định: Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

Điểm mới về thẩm quyền thu hồi đất?

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau:

a) Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này;

b) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Điểm mới so với Luật Đất Đai 2003 là trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho

Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất. Như vậy, nếu có quyết định thu hồi đất đối với cả tổ chức và cá nhân thì quyết định thu hồi thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điểm mới về trình tự thông báo khi thu hồi đất:

Theo Khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai 2013 trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Luật Đất đai 2003 chỉ quy định thông báo cho người bị thu hồi biết lý do thu hồi, thời gian di chuyển, phương án tổng thể. Luật Đất đai 2013 đã cụ thể hóa hơn và có sự tham gia của người dân vào kế hoạch khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, tránh các trường hợp không đồng ý về phương án đền bù khi thu hồi.

Điểm mới đối với các trường hợp phải thu hồi đất?

Luật Đất đai 2003 quy định 12 trường hợp thu hồi đất. Luật Đất đai 2013 phân ra 4 trường hợp thu hồi đất rất rõ ràng từ Điều 61 đến Điều 65 như: thu hồi đất vì mục đích quốc phòng an ninh; thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai; thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất

theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

Trong các quy định thu hồi đất có một số điểm mới như thu hồi do sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm; đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho; đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn chiếm; người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành.

Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Điểm mới về trình tự thu hồi?

Quy trình thu hồi đất được quy định rõ ràng và chú ý đến sự thông báo phổ biến đến từng người dân và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc Điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện. Việc vận động, thuyết phục người dân trong trình tự thu hồi đất được quy định trong luật là một điểm mới, đề cao phương pháp thuyết phục người dân chưa phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường. Phương pháp thuyết phục được

quy định trước khi áp dụng cưỡng chế sẽ giảm thiểu được thủ tục và chi phí cho việc cưỡng chế khi thu hồi đất và cũng là sự phổ biến pháp luật đất đai đến người dân khi Nhà nước thu hồi đất.

Việc cưỡng chế khi thu hồi đất được thực hiện như thế nào?

Việc cưỡng chế thu hồi đất được quy định rõ tại Điều 71 là một điểm mới thể hiện sự công khai, dân chủ đảm bảo trật tự, an toàn đúng quy định và đặc biệt thời điểm cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính. Điểm mới là cưỡng chế chỉ được thực hiện khi đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 71:

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

Điểm mới đối với trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất?

Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp

hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Việc bồi thường khi thu hồi đất theo nguyên tắc nào?

Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: theo Điều 83 Luật Đất đai 2013: Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật này còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ; Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật.

Điểm mới việc Bồi thường về đất nông nghiệp trên cơ sở quy định nào?

Điều 77 Luật Đất đai 2013 quy định: Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 129, Điều 130 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế; đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. Như vậy, điểm mới của Luật Đất đai 2013 là chỉ bồi thường trong hạn mức giao đất theo Điều 129.

Điểm mới khi Nhà nước thu hồi về đất ở?

Theo Điều 79 Luật Đất đai 2013 thì Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất

tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở; trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền;

b) Trường hợp còn đất ở, nhà ở trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

Điểm mới về tách thửa?

Theo Khoản 2 Điều 6 Nghị định 47/2014: Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quyết định mức đất ở, nhà ở tái định cư cho từng hộ gia đình.

Đối với trường hợp tranh chấp về diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở thì đã được quy định rất rõ ràng trong Khoản 5 Nghị định 47/2014: Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được

công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất đó sang đất ở trong hạn mức giao đất ở tại địa phương, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sang đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Như vậy, quyền của hộ gia đình về chuyển mục đích sử dụng đất sau khi thu hồi sang đất ở đã được mở rộng và tạo điều kiện cho hộ gia đình cá nhân khi có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.

Những trường hợp nào Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất?

Theo Điều 82 Luật Đất đai 2013 Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

1. Các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 76 của Luật này;

2. Đất được Nhà nước giao để quản lý;

3. Đất thu hồi trong các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích và đã bị xử phạt hành chính, đất được giao, cho thuê không đúng thẩm quyền, đúng đối tượng, đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này và các trường hợp tự nguyện trả lại đất theo Khoản 1 Điều 65 của Luật này;

4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 77 của Luật này./.



Khu công nghiệp Tràng Duệ - Hải Phòng.