**PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG VÀ HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ MỘT SỐ QUỐC GIA TRÊN THẾ GIỚI (Kỳ 4)**

**Nguyễn Thị Thu Hồng – Khoa Luật, trường Đại học Duy Tân**

**2. Bồi thường và hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất**

**Ở Trung Quốc,** nguyên tắc bồi thường khi thu hồi đất được xác định là phải bảo đảm cho người bị thu hồi đất có chỗ ở bằng hoặc cao hơn so với nơi ở cũ. Tiền bồi thường khi thu hồi đất gồm: lệ phí sử dụng đất và tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất.

* Bồi thường khi thu hồi đất không căn cứ giá thị trường, mà phụ thuộc vào mục đích sử dụng ban đầu của khu đất bị thu hồi, cụ thể là:

+ Đối với đất nông nghiệp, cách tính tiền bồi thường đất đai và tiền trợ cấp tái định cư căn cứ theo giá trị tổng sản lượng của đất đai những năm trước đây rồi nhân với một hệ số do nhà nước quy định. Trong trường hợp mức bồi thường không đủ để duy trì mức sống ban đầu, thì có thể tăng thêm, tuy nhiên, tổng mức bồi thường không vượt quá 30 lần giá trị sản lượng trung bình của 3 năm trước khi thực hiện thu hồi nếu như các quy định trong luật không đủ duy trì mức sống hiện tại của người nông dân.

+ Đối với đất ở, số tiền bồi thường được xác định bao gồm: giá cả xây dựng lại nhà ở, sự chênh lệch giữa xây dựng lại nhà mới và nhà cũ; giá đất tiêu chuẩn và trợ cấp về giá. Giá xây dựng nhà mới được xác định là khoảng cách chênh lệch giữa giá trị còn lại của nhà cũ và chi phí xây dựng lại nhà mới. Còn giá đất tiêu chuẩn do Nhà nước quyết định, căn cứ theo giá đất trong cùng khu vực.

**Ở Hàn Quốc** chính sách, pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất ở Hàn Quốc có những điểm đáng lưu ý sau đây:

- *Nguyên tắc bồi thường*, được ghi nhận trong các đạo luật về bồi thường khi thu hồi đất. *Thứ nhất,* việc bồi thường do chủ dự án thực hiện. *Thứ hai*, chủ đầu tư phải thực hiện bồi thường đầy đủ cho chủ đất và cá nhân liên quan trước khi tiến hành xây dựng các công trình công cộng. *Thứ ba,* thực hiện bồi thường cho chủ đất phải bằng tiền mặt, sau đó mới bằng đất hoặc nhà ở xã hội. *Thứ tư,* thực hiện bồi thường áp dụng cho từng cá nhân.

- *Về thời điểm xác định giá bồi thường*, trường hợp thu hồi đất thông qua hình thức tham vấn thì thời điểm xác định giá bồi thường là thời điểm các bên đạt được thỏa thuận đồng thuận về phương án bồi thường. Đối với trường hợp thu hồi đất thông qua hình thức cưỡng chế thì xác định giá tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế.

- *Về xác định giá bồi thường*, chủ thực hiện dự án không được tự định giá mà do ít nhất hai cơ quan định giá thực hiện. Đây là các tổ chức tư vấn về giá đất hoạt động độc lập theo hình thức doanh nghiệp hoặc công ty cổ phần có chức năng tư vấn về giá đất. Trong trường hợp chủ đất có yêu cầu về việc xác định giá bồi thường thì chủ đầu tư thực hiện dự án có thể lựa chọn thêm một tổ chức tư vấn về định giá đất thứ ba. Giá đất được lựa chọn làm căn cứ xác định bồi thường là giá trung bình cộng của kết quả định giá của hai hoặc ba cơ quan dịch vụ tư vấn về giá đất độc lập được thuê định giá.

Đối với đất nông nghiệp, nếu bị thu hồi trước khi thu hoạch hoa màu, giá trị hoa màu đó sẽ được bồi thường. Khoản bồi thường được tính dựa trên số hoa màu thực tế được trồng tại thời điểm dự án được công bố và đủ để hỗ trợ người nông dân phục hồi lại việc sản xuất của mình. Khoản bồi thường được tính bằng 2 lần tổng thu nhập hàng năm từ sản xuất nông nghiệp.

**Ở Singapore**, mức bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất được xác định căn cứ vào giá trị thực tế của bất động sản của chủ sở hữu; các chi phí tháo dỡ. di chuyển chỗ ở hợp lý; chi phí mua nguyên vật liệu xây dựng nhà ở mới… Trường hợp người bị thu hồi đất không tán thành với phương án bồi thường thiệt hại do Nhà nước xác định, họ có quyền thuê một tổ chức định giá tư nhân để tiến hành định giá lại các chi phí thiệt hại. Nhà nước trả tiền cho công tác định lại giá này.

*Việc xác định giá bồi thường được Singapore thực hiện căn cứ vào giá trị bất động sản do người bị thu hồi đất đầu tư chứ không căn cứ vào giá trị thực tế của bất động sản.* Phần giá trị tăng thêm do sự đầu tư cơ sở hạ tầng của Nhà nước được bóc tách khỏi giá trị bồi thường của bất động sản. Điều này có nghĩa là Nhà nước không bồi thường theo giá bất động sản hiện tại mà bồi thường theo giá thấp hơn do trừ đi phần giá trị bất động sản tăng thêm từ sự đầu tư cơ sở hạ tầng của Nhà nước.

Nhà nước chi trả tiền bồi thường thu hồi đất làm hai đợt: đợt thứ nhất, nhà nước trả 20% tổng giá trị bồi thường khi chủ nhà thực hiện việc tháo dỡ nhà ở. Đợt thứ 2, phần còn lại sẽ được thanh toán khi người bị thu hồi đất ở hoàn tất việc di chuyển chỗ ở.

**Ở Australia**, mỗi bang đều có một Cục quản lý đất đai và một Cục định giá. Trước đây, các cục này đều là cơ quan hành chính của Bang. Sau đó, các cơ quan này được chuyển dần sang thành các cơ quan dịch vụ công, thực hiện các dịch vụ về quản lý đất đai và định giá theo yêu cầu của nhà nước cũng như của thị trường.

• Nguyên tắc “giá trị đối với chủ sở hữu” thừa nhận rằng mức bồi thường cao hơn giá trị thị trường. Giá trị đối với chủ sở hữu bao gồm

- Giá trị thị trường của lợi ích bị ảnh hưởng

- Giá trị đặc biệt do sở hữu hoặc việc sử dụng đất bị thu hồi

- Thiệt hại do thửa đất bị chia cắt

- Thiệt hại về tiếng ồn hoặc các thiệt hại khác

- Không tính đến phần giá trị tài sản tăng thêm hay giảm đi do bị thu hồi

Giá tính mức bồi thường là giá thị trường; được xác định là số tiền mà tài sản đó có thể bán được một cách tự nguyện, sẵn sàng ở một thời điểm nhất định. Nguyên tắc chung khi thực hiện bồi thường là phải thực hiện đàm phán, thỏa thuận về giá vào giai đoạn một; khi không đạt được thỏa thuận giữa tổ chức có thẩm quyền và người có đất thì tổ chức có thẩm quyền áp dụng cơ chế chiếm giữ đất đai bắt buộc vào giai đoạn hai.