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

**VÀ KINH NGHIỆM VỚI VIỆT NAM ( PHẦN 1)**

***Lương Thị Bích Ngân***

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

**Singapore**

Bồi thường khi nhà nước thu hồi đất là một vấn đề quan trọng của mọi quốc gia trên thế giới chứ không chỉ riêng ở Việt Nam. Mỗi quốc gia đều có những quy định và cách thức thực hiện và tổ chức pháp luật tùy thuộc vào đặc điểm cơ bản của mỗi quốc gia. Để nắm rõ hơn sau đây chứng tôi sẽ giới thiệu sơ lượt về một số kinh nghiệm mà Singapore đã áp dụng để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Luật pháp Singapore quy định Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất và người dân có nghĩa vụ chấp hành quyết định thu hồi đất đó. Việc thu hồi đất được thực hiện dựa trên quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt và tuân thủ các nguyên tắc chủ yếu như sau: thu hồi đất buộc để sử dụng vào mục đích công cộng, hạn chế việc thi hồi đất thuộc sở hữu tư nhận (chỉ thi hồi trong các trường hợp cần thiết, việc thu hồi đất phải được sự đồng ý của Chính phủ, sau khi đã thảo luận và tham khảo ý kiến của cộng đồng; việc thu hồi đất được thực hiện theo quy trình chặt chẽ do pháp luật quy định. Nhà nước thông báo cho người bị thu hồi đất biết trước từ 02 đến 03 năm trước khi ra quyết định thu hồi đất. Trường hợp ngưới bị thu hồi đất không thực hiện quyết định thu hồi đất sẽ bị nhà nước áp dụng các biện pháp cưỡng chế hoặc bị phạt theo Luật xâm chiếm đất công (State Land Encroachment ACT)

Chính sách pháp luật về bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất ở Singapore có những điểm đáng lưu ý sau. Những điểm này khá khác so với pháp luật Việt Nam mà chúng tôi sẽ phân tích rõ ở phần sau:

Mức bồi thường thiệt hại, được xác định căn cứ vào giá trị thực tế bất dộng sản của chủ sở hữu; các chi phí tháo dỡ, di chuyển chổ ở hợp lý, chi phí mua nguyên liệu xây dựng nhầ ở mới; thuế nhà ở mới.v.v.. 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 và chi phí định giá do nhà nước chi trả.

Việc xác định mức bồi thường được xác định là giá trị bất động sản do người bị thu hồi đất đầu tư, không phải là 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 bọc tách khỏi giá trị bồi thường. 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.

Bên cạnh đó nhà nước cũng xem xét bồi thường cho người bị thu hồi đất các thiệt hại sau đây: trường hợp công trình công cộng đi nganh qua bất động sản gây ảnh hưởng xấu đến lợi ích của người sử dụng đất như tiếng ồn, khói bụi, người đi đường có thể nhìn vào nhà,.v.v.. trường hợp công trình công cộng gây chia cắt manh mún mảnh đất hiện hữu, chi phí để hoàn tất thủ tục đứng tên chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng đối với phần diện tích đất còn lại.

Nhà nước chi trả 20% tổng giá trị bồi thường khi chủ nhà thực hiện việc tháo dỡ nhà ở. Phần giá trị bồi thường còn lại được thanh toán khi người bị thu hồi đất ở hoàn tất việc di chuyển chổ ở. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cấp bách về chổ ở sẽ được nhà nước cho thuê nhà ở với giá thuê phù hợp.

Luật pháp Singapo còn thể hiện rõ tư duy lập pháp của mình khi khẳng định những yêu cầu sau đây của người bị thu hồi đất không được xem xét bồi thường như yêu cầu thưởng cho việc di chuyển chổ ở sớm hoặc cố tình không chịu thực hiện quyết định thu hồi đất để đòi mức giá bồi thường cao hơn; yêu cầu đòi bồi thường phần chi phí đầu tư thêm vào ngôi nhà hoặc xây dựng nhà mới sau khi nhà nước đã có quyết định thu hồi đất, yêu cầu bồi thường theo giá mua bán, chuyển nhượng đất đai thực tế, trường hợp thu hồi bất động sản đối với hoạt động kinh doanh không có giấy phép, hay trường hợp người sử dụng đất không có căn cứ pháp lý để bồi thường, đất sử dụng bất hợp pháp,…

Chính sách bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của Singapore được tiến hành thận trọng (đặc biệt đối với đất thuộc sở hữu tư nhân) trên các cơ sở quy định chặt chẽ của pháp luật. Nguyên tắc công bằng, minh bạch được đề cao trong quá trình thực hiện nên đã được sự đồng thuận của người dân. Tỷ lệ cưỡng chế khi thu hồi đất rất thấp (dưới 1% tổng số các trường hợp thu hồi đất).

Vấn đề tái định cư cho người thu hồi đất ở rất được Chính phủ Singapore rất chú trọng thực hiện. Chính sách này đi kèm với việc bố trí nhà ở do Nhà nước xây dựng (nhà ở công) và cung cấp với giá rẻ đi kèm với một số điều kiện. Cục phát triển nhà (HDB) được thành lập năm 1960 có nhiệm vụ cung cấp nhà ở công cho người dân, trong đó chủ yếu phục vụ công tác tái định cư. Tính từ khi thành lập đến nay thì HDB đã cung cấp nhà ở cho 85% dân số; trong đó có 2% người dân được thuê căn hộ.

Người bị thu hồi đất ở muốn được tái định cư tại các căn hộ do HDB cung cấp phải được các cơ quan quản lý đất đai Singapore (SLA) bão lãnh và làm thủ tục giới thiệu mua hoặc thuê nhà của Cục Phát triển nhà (HDB) với điều khoản ưu đãi; được miễn thế chấp... Công dân Singapore được ưu tiên tái định cư. Trường hợp người bị thuu hồi đất ở không sử dụng nhà do HDB cung cấp sẽ được nhà nước hỗ trợ thêm một khoản tiền (khoảng 1.200 đô la Singapore).

Xét về khiếu nại và giải quyết khiếu nại về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Trường hợp người bị thi hồi đất không nhất trí với mức giá bồi thường họ có quyền khiếu kiện về giá trị bồi thường. Hội đồng bồi thường là người có thẩm quyền quyết định về giá trị bồi thường và đưa ra câu trả lời đối với người khiếu kiện. Nếu người bị thu hồi đất không đồng ý với câu trả lời của Hội đồng bồi thường thì có quyền khởi kiện vụ việc ra Tòa Thượng Thẩm.