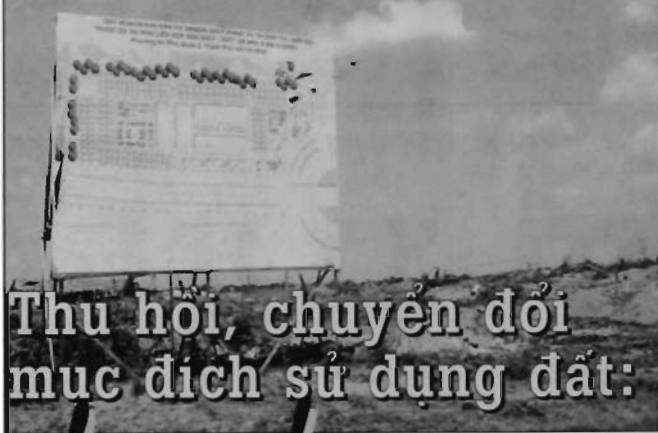


ĐẤT ĐAI, nguồn lợi & pháp luật

KT.S: Đất đai là một nguồn tài nguyên vô giá và là tài sản đặc biệt quan trọng của quốc gia. Trong giai đoạn chuyển đổi kinh tế mạnh mẽ theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa hiện nay, đất đai trở thành một điểm nóng xét từ nhiều góc độ. Nhiều diện tích đất bị quy hoạch treo nhiều năm; Nhiều kẻ trục lợi từ đất đai trái pháp luật, có kẻ đã bị truy tố; Nhiều vụ khlüu kiện xung quanh vấn đề đất đai diễn ra khắp cả nước... Vì tính chất nóng bỏng của đất đai hiện nay, Tạp chí Pháp lý cuối tháng 8-2009 xin tập trung thảo luận về vấn đề này.



Thu hồi, chuyển đổi
mục đích sử dụng đất:

Lạm dụng luật giải

NGUYỄN TẤN - THÁI VŨ

Thu hồi đất

Một trong những cách thu hồi đất nhanh và rẻ là “thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế”. Với trường hợp này, người được giao đất được lợi rất nhiều thứ. Một mặt, việc thu hồi đất sẽ do Nhà nước “gánh” giùm và mặt khác tiền đền bù luôn luôn thấp vì áp theo khung giá do Nhà nước ấn định. Nói cách khác, họ được “cấp” đất với chi phí rẻ so với giá đất trên thị trường, ngược lại người bị thu hồi luôn luôn phải chịu thua thiệt nặng nề. Đây chính là

mảnh đất màu mỡ cho tham nhũng và cũng là nguyên nhân gây khiêu khích phức tạp ghê gớm hiện nay.

Theo Bộ Tài nguyên - Môi trường, chỉ hơn một năm qua, từ đầu năm 2008 đến nay, trong 12.039 vụ thanh tra tại các tỉnh, thành phố, cơ quan chức năng đã phát hiện 8.052 ha đất có sai phạm, kiến nghị thu hồi 3.790 ha, đã thu hồi 361,9 ha đất.

Với những mặt tiêu cực có thể xảy ra, việc thu hồi đất lẽ ra nên hết sức hạn chế, thế nhưng, pháp

Thực tế cho thấy, tiêu cực, sai phạm đang có mặt trong hầu hết tiến trình thực thi quyền lực đối với đất đai nhưng phổ biến hơn cả là trong việc thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất... Việc thu hồi đất dù thủ tục xem ra hết sức phức tạp, rối rắm, nhưng lại đang bị lợi dụng, lạm dụng đến mức có người cho rằng “không đâu thu hồi đất dễ như ở Việt Nam”.

luật về đất đai lại mở rộng cho quá nhiều đối tượng được áp dụng.

Theo điều 40, Luật Đất đai, có bốn trường hợp Nhà nước được thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế gồm đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn.

Thế nhưng, đến Nghị định 181 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, loại “dự án đầu tư lớn” được diễn giải, mở rộng thêm ba đối tượng, đó là các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch

thuộc nhóm A; các dự án từ vốn ODA; các dự án đầu tư 100% vốn nước ngoài mà không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Đến lượt các văn bản diễn giải tiếp, chẳng hạn tại Nghị định 12/2009/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 2-4 năm nay (trước đây là Nghị định 16/2005/NĐ-CP), loại dự án thuộc nhóm A lại được mở rộng, nâng lên khoảng 50 lĩnh vực khác nhau. Đó là chưa kể những dạng “biến tướng” khác trong quá trình thực thi pháp luật.

Đơn cử một vụ mà Tạp chí Pháp lý cuối tháng và nhiều cơ quan báo chí khác đã phản ánh là vụ vợ chồng anh Lê Phúc Thủy ở 123 Nguyễn Văn Cừ, Long Biên, Hà Nội sử dụng đất hợp pháp trước 15-10-1993, có hộ khẩu thường trú... bỗng nhiên nhận được quyết định của UBND quận Long Biên cưỡng chế thu hồi để quận bán đấu giá cho người khác... cũng làm nhà ở. Quyết định thu hồi này không nói gì tới việc bồi thường mà chỉ hỗ trợ hơn 20 triệu tiền di dời và bán chịu cho gia đình anh Thủy một căn hộ cao tầng. Thực ra, UBND quận Long Biên đã bán đấu giá đất đang ở hợp pháp của nhà anh Thủy từ lâu mà anh Thủy không hay biết.

Căn cứ để UBND quận Long Biên ra quyết định cưỡng chế đất nhà anh Thủy là Quyết định 5688 của UBND TP Hà Nội ban hành trước đó 3 năm, thu hồi 164 m² đất tại phường Ngọc Lâm do phường đang quản lý. Trong Quyết định này không có tên và diện tích 90m² nhà anh Thủy.

Nếu theo cách hiểu của UBND quận Long Biên, Quyết định 5688 điều chỉnh chính nhà anh Thủy, thì đây là Quyết định trái pháp luật, trái Luật Đất đai vì

dự án bán đấu giá đất làm nhà ở không thuộc các dự án đã được quy định tại các Điều 38, 39 và cả Điều 40 Luật Đất đai.

Thu hồi đất của người đã sử dụng hợp pháp mà không đền bù lại càng sai.

Nếu UBND quận Long Biên thực hiện sai đối tượng của Quyết định 5688 thì họ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm. Và việc bán đấu giá đất của một hộ dân đang sinh sống hợp pháp cho hộ khác làm nhà ở là một việc làm không minh bạch, thậm chí có dấu hiệu hình sự.

Qua một vụ việc cụ thể trên đây, chúng ta có thể thấy thu hồi đất bị lạm dụng, bị lợi dụng một cách quá mức, thậm chí trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân như thế nào?!

Chuyển đổi mục đích

Gắn liền với việc thu hồi đất, giao đất là chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đặc biệt là chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp; đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở; đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng sang mục đích khác... Giá trị đất sau mỗi lần chuyển đổi như vậy có thể tăng lên gấp nhiều lần, thậm chí hàng trăm lần và do đó cũng trở thành miếng mồi ngon cho tiêu cực, tham nhũng, nhất là khi Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn quy định về việc chuyển đổi này còn khá nhiều lỗ hổng. Luật Đất đai chỉ quy định vốn vụn trong hai điều khoản và không hề nói rõ điều kiện cụ thể nào thì được chuyển mục đích sử dụng.

Hệ quả là với tình trạng cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng tràn lan ở các địa phương, hàng loạt ha “bờ xôi ruộng mật” lần lượt bị thế chỗ bởi các dự án chuyển đổi mục đích sử dụng, để rồi thậm chí bị bỏ hoang do dự án “treo”,



Những mảnh ruộng mà nông dân từng cấy lúa, sinh sống bỗng chốc biến thành sân golf.

chủ đầu tư không có năng lực; hay hàng loạt khu rừng đặc dụng, rừng phòng hộ bị tàn phá nặng nề khi chuyển đổi mục đích sử dụng.

Theo một báo cáo của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, từ năm 2000-2007 diện tích đất trồng lúa của cả nước đã giảm tới 361.935 ha. Chỉ riêng từ năm 2000-2005, đất lúa giảm 318,4 ngàn ha, trong đó chuyển sang sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp không thu tiền là 40.700 ha, chuyển sang cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là 24.700 ha và 220.000 ha đất dịch chuyển sang ngành nuôi trồng thủy sản. Với diễn biến trên, sản lượng lúa bị sụt giảm từ 400.000-500.000 tấn/năm và ảnh hưởng tới đời sống của ít nhất 100.000 hộ nông dân/năm.

Trong khi đó, cơ chế để giám sát việc thực thi quyền lực trong quản lý đất đai còn bộc lộ nhiều bất cập. Một trong những vấn đề quan trọng cần giám sát là quy hoạch sử dụng đất đai từ khi lập cho đến quá trình thực thi, triển khai.

Nếu việc này được giám sát chặt chẽ thì khó có chuyện quy hoạch đường đi qua nhà của vị quan chức nọ bị bề cong sang nhà người khác hoặc tùy tiện cấp đất cho nhà đầu tư làm sân golf thay vì lẽ ra phải được giữ lại để nuôi bò sữa.

Luật cũng chưa xác định giá trị pháp lý của việc đóng góp ý kiến, nghĩa là nếu ý kiến đó hợp lý mà không được cơ quan lập quy hoạch tiếp thu thì... cũng chẳng sao cả. Chính vì vậy,

trên thực tế không ít nơi công đoạn lấy ý kiến của dân bị cơ quan lập quy hoạch lơ đi hoặc làm qua loa, hình thức. Một dự án xây dựng cụm công nghiệp tại Bảo Lộc, Lâm Đồng, thậm chí “quên” luôn cả việc lấy ý kiến người dân và đến bảy tháng sau khi phê duyệt quyết định quy hoạch chi tiết mới được công bố.

Thế nhưng, ngay cả trong trường hợp người dân được lấy ý kiến đi chăng nữa thì việc đóng góp cũng khó đạt hiệu quả vì quy hoạch đất đai là một lĩnh vực chuyên môn phức tạp, không phải ai cũng hiểu để đóng góp ý kiến. Ngay tại nhiều cơ quan hay dự án ở TP.HCM, những bảng, biểu quy hoạch được treo, cấm từ năm này qua năm khác nhưng hầu hết người dân chẳng ai quan tâm vì họ có hiểu gì đâu.

Để khắc phục vấn đề này, nên chăng với những dự án có quy mô tác động lớn cần có một hội đồng thẩm định độc lập bao gồm các nhà chuyên môn, các nhà khoa học? ■