

NHỮNG THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN TRONG CÔNG TÁC THU HỒI ĐẤT THEO KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HÀNG NĂM CỦA CẤP HUYỆN GIẢI PHÁP CHO VẤN ĐỀ ĐẶT RA

Nguyễn Mộng Cẩm²¹

Tóm tắt: Thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện là một trong những điều kiện tiên quyết để các nhà đầu tư có thể triển khai dự án đúng tiến độ. Cơ chế thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm được thực hiện trên cơ sở quyết định hành chính do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Điều này đã tạo nên nhiều thuận lợi cũng như gặp phải không ít khó khăn khi triển khai trên thực tế. Nghiên cứu vấn đề trên và đưa ra giải pháp cụ thể sẽ góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai. Từ thực tế đó, bài viết tập trung phân tích những thuận lợi, khó khăn và đề xuất giải pháp góp phần giúp công tác thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được triển khai tốt hơn trong thời gian tới.

Từ khóa: Thu hồi đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, cấp huyện.

Abstract: Land acquisition in accordance with annual land use plan(s) within district level is one of prerequisites for investors to be able to implement their project(s) on schedule. The mechanism of land acquisition in accordance with annual land use plan(s) is operated based on administrative decisions made by competent state authorities, which creates both opportunities and challenges in practice. Researching this issue and suggesting solutions are supposed to help improve governmental regulations of land. Based on that, the current article focuses on analysing the opportunities, challenges and suggesting solutions for the practice of land acquisition in accordance with annual land use plan(s) within district level to take place more smoothly in the future.

Keywords: Land acquisition, plan(s) of yearly land utilisation, district level

1. Sự chuyển đổi cơ chế Nhà nước thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện

Đất đai nhìn dưới góc độ kinh tế hay pháp lý đều có vai trò và ý nghĩa đặc biệt quan trọng, là một nhân tố không thể thiếu trong quá trình phát triển của xã hội. Luật Đất đai năm 2003 đặt ra hai cơ chế thu hồi đất rất rõ rệt tại Khoản 1, Điều 39 “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

²¹ Thạc sĩ Luật Kinh tế - Giảng viên Khoa Luật trường Đại học Nam Cần Thơ.

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 phê duyệt". Từ quy định trên cho thấy Luật Đất đai năm 2003 đưa ra hai cơ chế hoặc là Nhà nước thu hồi đất dựa trên quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc là thu hồi đất khi có dự án đầu tư cụ thể.

Thực tiễn thi hành Luật Đất đai năm 2003 cho thấy phần lớn việc thu hồi đất của Nhà nước được thực hiện khi có dự án cụ thể, số ít còn lại là theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Thu hồi đất theo dự án rồi giao lại cho chủ đầu tư đặt ra một thách thức lớn về vấn đề đầu cơ đất đai, ảnh hưởng đến việc điều hành quản lý Nhà nước về đất đai trong thời gian thực thi Luật Đất đai năm 2003. Nhiều trường hợp đầu tư đất chứ không đầu tư dự án, gây bức xúc trong nhân dân, trong khi người dân phải hy sinh lợi ích nhằm phát triển đất nước nhưng lại bị chủ đầu tư lấy đất để kinh doanh nhằm tìm lợi ích riêng.

Theo Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012, Hội nghị Trung ương 6 khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, định hướng "*Nhà nước chủ động thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được xét duyệt*". Trên cơ sở đó, Hiến pháp năm 2013 đã ghi nhận một điểm mới quan trọng, đó là việc quy định cơ sở hiến định về thu hồi đất, theo đó Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Nội dung này là một trong những điểm tiến bộ của Luật Đất đai năm 2013 khi quy định một trong những căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải dựa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Như vậy, cơ chế Nhà nước thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất tiếp tục được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 2013 nhưng theo hướng cụ thể hơn vì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất được lập hàng năm của cấp huyện thay vì là 5 năm mới lập một lần như trước đây.

2. Những thuận lợi khi thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện

Việc Nhà nước chủ động thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện có vai trò rất quan trọng trong việc thu hút đầu tư. Do mới được quy định gần đây nên các địa phương chưa áp dụng rộng rãi. Tuy nhiên, nếu cơ chế này được triển khai rộng khắp thì sẽ có một số thuận lợi như sau:

Một là, công tác bồi thường, hỗ trợ cho người dân có đất bị thu hồi sẽ gặp nhiều thuận lợi hơn. Bởi lẽ, tâm lý người dân sẽ ổn định và dễ chịu hơn rất nhiều khi biết đất đai nơi mình đang canh tác và sử dụng thuộc diện quy hoạch của Nhà nước. Thay vì tâm lý "kèo nài", đòi giá cao khi đất đai được thu hồi theo dự án. Hay nói cách khác, người bị thu hồi đất chưa nhìn thấy thành quả đầu tư của dự án nên dễ đồng ý với giá trị đất đai theo hiện trạng sử dụng. Thực tế cho thấy rất nhiều trường hợp các dự án đã giải phóng mặt bằng trên 80% nhưng mãi đến nay vẫn chưa giải phóng hết mặt bằng do một số hộ dân đòi giá bồi thường quá cao, nhà đầu tư

cho dù đủ khả năng để bồi thường đi nữa thì cũng khó mà thực hiện vì phía chính quyền địa phương không cho phép với lý do e ngại ở những dự án tiếp theo, người dân sẽ tiếp tục đòi giá bồi thường cao hơn và so bì với dự án trước đó.

Hai là, cơ chế này cho phép tập trung các dự án bất động sản vào một khu vực phát triển, không chỉ theo quy hoạch mà còn theo kế hoạch phát triển hằng năm. Các đô thị mới sẽ được tập trung thực hiện ở một khu vực, khi hết quỹ đất dự trữ ở khu vực này mới chuyển sang tiếp tục phát triển đô thị ở khu vực khác, góp phần nâng cấp và chỉnh trang đô thị, nông thôn cho địa phương một cách có kế hoạch và theo hướng hiện đại.

Ba là, cách làm này tạo nguồn thu lớn cho ngân sách địa phương. Về mặt lý thuyết, việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao cho các nhà đầu tư giúp loại trừ khả năng gian lận về giá nhờ có tính công khai và cạnh tranh công bằng cho tất cả các đối tượng, hạn chế tình trạng nhà đầu tư câu kết với một số cá nhân của cơ quan Nhà nước để thuê đất giá thấp, trục lợi cá nhân. Việc đấu giá quyền sử dụng đất cho phép Nhà nước thu được nhiều tiền nhất có thể từ việc giao hoặc cho nhà đầu tư thuê đất. Thông qua đấu giá, tiền thu được một phần dành trả lại vốn đã ứng phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, phần còn lại sau khi trừ đi những khoản cần thiết sẽ được giữ lại ngân sách địa phương để đầu tư cho hạ tầng, góp phần phát triển kinh tế - xã hội, đẩy nhanh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, làm “*vốn mồi*” để tiếp tục thực hiện các dự án giải phóng mặt bằng tiếp theo.

Thực tế cho thấy Đà Nẵng đã có cách tiếp cận đất đai khá hay, tất cả các công trình, kể cả những con đường khang trang, rộng đẹp của địa phương đều không tốn nhiều tiền từ ngân sách do thành phố đã biết “*tạo vốn từ khai thác quỹ đất*”. Khi thực hiện thu hồi đất, thành phố không bồi thường bằng tiền một lần mà chủ yếu là bồi thường diện tích đất ở, nhà ở kết hợp với một phần tiền. Bài toán tiền đầu thu hồi đất mà các địa phương khác đặt ra cũng được Đà Nẵng giải quyết cơ bản bằng cách không sử dụng vốn tín dụng mà tập trung vào ngân sách địa phương - đầu mỗi xuất tiền trước để bồi thường rồi gửi lại khi đất được đưa ra đấu giá. Cách làm này cũng không phù hợp với Luật Ngân sách, nhưng nhờ cơ chế này mà Đà Nẵng đã thực hiện thành công mô hình của mình.

Đột phá hơn, với các dự án cần giải phóng mặt bằng để làm đường, chính quyền địa phương thường lấy vào hai bên đường mới một khoảng từ 30 đến 50 mét và sau đó quy hoạch để bán đấu giá. Một việc làm đơn giản, nhưng không có nhiều tỉnh thành dám thực hiện. Kết quả là những con đường khang trang, rộng đẹp với kết cấu hạ tầng đồng bộ, không có những ngôi nhà siêu mỏng, siêu méo, một diện mạo đô thị chuẩn mực, đúng quy hoạch.

Bốn là, nếu áp dụng cơ chế này chính quyền địa phương sẽ thể hiện được tính chủ động cao. Không những chủ động trong công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm mà còn chủ động trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, hạn chế tình trạng khiếu kiện kéo dài, tạo điều kiện cho cơ quan quản lý Nhà nước chủ động điều hành thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, phương thức này còn có ưu điểm là giúp cho chủ đầu tư tiết kiệm được nhiều thời gian, tiền bạc và dễ dàng tiếp cận quyền sử dụng đất vì có sự can thiệp, hỗ trợ từ phía Nhà nước.

3. Những khó khăn khi thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện

Bên cạnh những thuận lợi khi áp dụng cơ chế Nhà nước thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện, khi triển khai trên thực tế vẫn còn gặp một số khó khăn sau:

Thứ nhất, những quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà xã hội thực sự cần thì đang thiếu nhưng lại thừa những quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thiếu tính khả thi. Việc chậm thực hiện quy hoạch gây lãng phí đất và làm cuộc sống của người dân mất ổn định, việc bỏ đất hoang hóa khiến chuột bỏ phát triển và phá hoại mùa màng của các hộ dân sống lân cận. Bên cạnh đó, tính khả thi của quy hoạch có ảnh hưởng rất lớn đến việc thu hút đầu tư. Bởi lẽ, các nhà đầu tư chỉ thực sự quan tâm đối với những quy hoạch có khả năng mang lại lợi ích kinh tế cho mình. Khi quy hoạch không khả thi thì cơ chế thu hồi đất theo quy hoạch gây ra tình trạng bỏ hoang đất đã thu hồi, vừa lãng phí đất đai vừa gây bức xúc cho người dân bị thu hồi đất. Nếu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm không khả thi sẽ rơi vào tình trạng thu hồi đất xong rồi bỏ hoang vì nhà đầu tư không muốn sử dụng đất đó cho dự án của mình.

Thứ hai, việc đấu giá quyền sử dụng đất ở một góc độ nào đó vẫn chưa giải quyết được tất cả các mặt mà lý thuyết về đấu giá đặt ra. Trong không ít trường hợp, đất được đấu giá rốt cuộc lại rơi vào tay những người có tiền nhưng không thực sự có nhu cầu trực tiếp sử dụng đất. Nói cách khác, việc đấu giá vô tình tạo điều kiện thuận lợi cho nạn đầu cơ đất, trong khi mục tiêu đáp ứng nhu cầu chính đáng về sử dụng đất của những người có năng lực thực sự thì không đạt được. Trong khi đó, vấn đề quan trọng là làm thế nào để đất có thể được chuyển giao với giá cao nhất cho nhà đầu tư thực sự có nhu cầu và có khả năng trực tiếp sử dụng, khai thác đất một cách có hiệu quả nhất vẫn chưa được giải quyết.

Thứ ba, thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm đòi hỏi chính quyền phải có vốn, rất nhiều vốn. Nguồn vốn của Quỹ phát triển đất ở mỗi tỉnh có nguồn gốc từ tiền sử dụng đất, tiền đấu giá quyền sử dụng đất của địa phương. Ngoài ra còn được huy động bởi nhiều nguồn khác nhau như: vốn viện trợ, tài trợ, hỗ trợ hoặc ủy thác quản lý của các tổ chức quốc tế.... Tuy nhiên, trong thời buổi hiện nay việc huy động nguồn vốn không phải là một việc dễ dàng. Trong khi đó nguồn vốn của Quỹ phát triển đất còn phục vụ cho nhiều mục đích khác chứ không phải chỉ riêng việc ứng vốn cho Tổ chức phát triển quỹ đất. Điều này dẫn đến nhiều khó khăn vì số tiền Nhà nước bỏ ra để bồi thường cho người dân là không nhỏ, trong tình hình việc chi tiêu ngân sách thắt chặt như hiện nay việc các tỉnh **trích ngân sách địa phương ra để bồi thường đất là việc làm khá mạo hiểm**. Vì không ai có thể đảm bảo quỹ đất sạch sau thu hồi sẽ có nhà đầu tư vào thực hiện, vì chưa hẳn quy hoạch của nhà quản lý lại là tầm ngắm của nhà đầu tư, nếu hai xu hướng này không gặp nhau thì chuyện lãng phí diện tích đất đã thu hồi để trống là hoàn toàn có thể xảy ra. Điều này kéo theo một hệ lụy vô cùng nguy hiểm là nếu đã thu hồi đất của dân nhưng lại không thực hiện việc đầu tư mà để đất lãng phí sẽ dẫn đến những khiếu nại, khiếu kiện, điều mà hiện tại chúng ta muốn tránh và giảm tỉ lệ này xuống, chính vì vậy nếu không khéo chúng ta lại làm tăng thêm tình trạng khiếu nại so với trước đây.

Thứ tư, nếu chính quyền địa phương mong muốn kêu gọi đầu tư để chỉnh trang, phát triển đô thị, nông thôn, xây dựng các khu công nghiệp, hoàn thiện cơ sở hạ tầng thì chủ đầu tư mong muốn có được một cơ chế thông thoáng để việc đầu tư có hiệu quả và khai thác lợi ích ổn định, lâu dài. Trong khi đó, người dân bị thu hồi đất thì mong muốn việc thu hồi đất diễn ra công khai, dân chủ và được đảm bảo lợi ích sau khi dự án được đưa vào sử dụng. Nhưng thực tế cho thấy các chủ đầu tư không muốn có trách nhiệm gì thêm đối với người dân khi họ đã đầu tư thành công quỹ đất sạch. Bởi họ cho rằng, trách nhiệm đó thuộc về Nhà nước, họ chỉ là chủ thể có nhu cầu và có khả năng về tài chính nên những vấn đề liên quan đến người dân có đất bị thu hồi sau đó không liên quan đến họ. Chính sự phức tạp và đa dạng đó, đòi hỏi cần có những quy định của trung ương và địa phương cân đối, hài hòa lợi ích giữa các nhóm chủ thể: Nhà nước, nhà đầu tư và người dân có đất bị thu hồi. Không nên đặt những người bị thu hồi đất đứng ngoài công cuộc phát triển đất nước, họ không những không hưởng lợi ích gì từ dự án đầu tư mà còn bị thiệt hại lợi ích khi bị thu hồi đất. Cảm giác này dẫn tới bất bình khi họ thấy được bồi thường ít hơn giá trị đất đai trên thị trường mà nhà đầu tư lại kiếm được siêu lợi nhuận từ việc đầu tư quyền sử dụng đất.

Thứ năm, việc khó thực hiện nhất là tìm kiếm cơ hội thay đổi việc làm và ổn định cuộc sống cho người dân có đất bị thu hồi. Người nông dân mất đất khó có thể chuyển sang nghề mới trong khu vực phi nông nghiệp, một phần do chính quyền địa phương chưa tích cực tìm kiếm giải pháp khả thi. Người bị thu hồi chỗ ở thường không được lựa chọn nơi tái định cư mà thường phải thực hiện theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nơi tái định cư thường có chất lượng nhà ở không đảm bảo yêu cầu, thường ở những nơi hẻo lánh có giá trị đất thấp, các khía cạnh văn hóa, tín ngưỡng, tâm linh chưa được đề cập trong quy hoạch các khu tái định cư.

4. Nguyên nhân của những khó khăn

Trước thêm luật mới được ban hành và có hiệu lực, ta có thể thấy rằng những khó khăn, bất cập trên bắt nguồn từ nhiều nguyên nhân, trong đó phải kể đến các nguyên nhân xuất phát từ các quy định của pháp luật và các nguyên nhân của quá trình thực thi pháp luật trên thực tế. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, các văn bản pháp lý điều chỉnh cơ chế Nhà nước thu hồi đất nói chung thường xuyên thay đổi, gây khó khăn trong công tác tuyên truyền vận động chấp hành chính sách pháp luật về đất đai. Bên cạnh đó, quy định về cơ chế Nhà nước chủ động thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện mới được quy định lần đầu tiên tại Khoản 2 Điều 63 Luật Đất đai năm 2013, nên việc triển khai trên thực tế chưa được phổ biến. Mặc dù trước khi có quy định này thì một vài nơi đã áp dụng thành công điển hình là Đà Nẵng, thế nhưng ở các tỉnh thành khác trong cả nước thì nhìn chung vẫn còn thực hiện theo cơ chế Nhà nước thu hồi đất theo dự án.

Thứ hai, trong một khoảng thời gian dài, pháp luật nước ta không có hướng dẫn riêng về việc thực hiện chính sách hỗ trợ nghề nghiệp và tạo việc làm cũng như không xác định rõ ai là

chủ thể chịu trách nhiệm chính trong việc giải quyết việc làm sau khi đã đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp đối với các đối tượng là người bị thu hồi đất. Chính vì vậy, vẫn chưa có giải pháp căn cơ để giải quyết vấn đề việc làm.

Thứ ba, pháp luật có quy định việc thành lập Quỹ phát triển đất để ứng vốn cho Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện công tác tạo lập và quản lý quỹ đất sạch. Thế nhưng ta thấy rằng nguồn vốn của Quỹ phát triển đất có được thông qua việc trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh, thành phố. Đây là nguồn thu quan trọng của địa phương, được sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau của địa phương như: chi cho bộ máy chính quyền, chi cho xây dựng cơ bản, những công trình trọng yếu nên việc trích ra nguồn quỹ này không phải lúc nào cũng thuận tiện. Hơn nữa, Quỹ phát triển đất không chỉ được sử dụng vào việc phát triển quỹ đất mà còn sử dụng vào một số mục đích khác theo quy định của pháp luật. Do đó, nhìn chung việc tìm nguồn vốn để chu trình tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư có thể vận hành một cách hiệu quả đang là một bài toán khó đặt ra cho Nhà nước.

Thứ tư, nguồn nhân lực được giao nhiệm vụ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng ở một vài nơi còn thiếu tính chuyên nghiệp (thường là các Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện), đào tạo chuyên môn nghiệp vụ chưa sâu, họ thực hiện nhiệm vụ chủ yếu là dựa vào khả năng cá nhân và kinh nghiệm công tác. Đây cũng là nguyên nhân chính dẫn đến những sai sót trong công tác lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bên cạnh đó, công tác tuyên truyền, giáo dục và quán triệt các chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai còn kém hiệu quả; việc thực hiện công khai, minh bạch trong quản lý đất đai chưa được thực hiện tốt. Ý thức chấp hành pháp luật về đất đai của một bộ phận cán bộ và nhân dân còn hạn chế. Việc thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi sai phạm chưa nghiêm.

5. Giải pháp cho vấn đề đặt ra

Một là, Nhà nước phải chủ động hơn nữa trong việc huy động nguồn vốn để tạo nguồn kinh phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Không chỉ dựa vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất ở địa phương mà còn tăng cường công tác huy động vốn từ các nguồn khác nhau như vốn viện trợ, tài trợ... Thêm vào đó, pháp luật nên có những quy định chi tiết về trình tự, thủ tục cũng như giao trách nhiệm cụ thể về việc huy động các nguồn vốn trên cho tổ chức hay cá nhân cụ thể để khi triển khai trên thực tế sẽ đảm bảo được các yêu cầu về cơ chế, trách nhiệm và chuyên môn.

Hai là, nhằm đảm bảo tính khả thi trong công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đòi hỏi phải có sự đổi mới, nâng cao tính liên kết đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất. Đổi mới kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo hướng phải thể hiện được nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư, của các ngành, lĩnh vực, làm căn cứ để Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và xây dựng chính sách tài chính về đất đai.

Ba là, chính quyền địa phương cần chủ động trong công tác tạo ra quỹ đất sạch, đưa ra nhiều chính sách ưu đãi nhằm hỗ trợ và thu hút đầu tư. Bên cạnh đó, việc phát triển sản xuất, đa dạng hóa các ngành nghề cũng góp phần giải quyết vấn đề việc làm, ổn định đời sống nhân dân, không làm giảm đi nguồn thu nhập của người dân. Việc chuẩn bị trước một bước về đất ở, nhà ở được coi là biện pháp đi đầu để giúp người dân sớm ổn định đời sống. Người dân bị thu hồi đất phải được thụ hưởng thành quả của sự phát triển, coi đây là sự bù đắp cho mất mát, hy sinh của họ.

Đối với nhà đầu tư, cần thể hiện sự quan tâm hơn nữa đối với những hộ dân bị thu hồi đất - những người phải chịu nhiều thiệt thòi khi rời xa mảnh đất của tổ tiên, nơi “chôn nhau cắt rốn” để di dời đến nơi khác, để cho dự án được triển khai ngay trên mảnh đất của quê hương mình. Từ những lý do đó, nhà đầu tư và Nhà nước cần phải ưu tiên cho những đối tượng này sau khi dự án hoàn thành trong việc khai thác lợi ích lâu dài của dự án, chẳng hạn: cho họ thuê đất hoặc được bồi thường bằng đất phi nông nghiệp trong dự án đầu tư, ưu tiên tuyển dụng nguồn nhân lực là những người dân bị thu hồi đất bồi dự án vào làm việc tại những khu công nghiệp, khu chế xuất vừa hoàn thành theo kế hoạch. Để đáp ứng được yêu cầu này, đòi hỏi giữa nhà đầu tư và chính quyền địa phương phải có mối liên hệ chặt chẽ trong việc lập kế hoạch, lập phương án nhằm đào tạo, chuyển đổi ngành nghề sao cho phù hợp với vị trí tuyển dụng cho đối tượng là người dân bị thu hồi đất của địa phương.

Bốn là, để có quỹ đất sạch dự trữ, đòi hỏi phải có quyết tâm cao của lãnh đạo địa phương, có sự chỉ đạo sát sao, đôn đốc cả hệ thống vào cuộc. Bởi khi thực hiện theo phương án này, công việc của nhà quản lý sẽ phức tạp hơn và đòi hỏi họ phải nỗ lực nhiều hơn. Đây cũng chính là nguyên nhân khiến các địa phương khó thực hiện cơ chế thu hồi đất theo quy hoạch. Tuy nhiên, khó chứ không phải không thực hiện được, vấn đề sẽ được giải quyết nếu có những quy định pháp luật cụ thể, chi tiết hơn về trách nhiệm cũng như sự phối hợp của các chủ thể tham gia.

Năm là, làm tốt công tác vận động, tuyên truyền, tổ chức để người dân giác ngộ, trở thành “đối tác” tích cực tham gia vào công tác quy hoạch đất đai ở địa phương. Tổ chức các lớp bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cho cán bộ trực tiếp thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Như vậy, chính quyền sẽ có đủ cơ sở để lo “quốc kế dân sinh”, không bị sa vào sự vụ và chạy theo khắc phục hậu quả.

6. Kết luận

Từ thực tiễn ta thấy rằng công tác thu hồi đất là một công việc phức tạp, nhạy cảm liên quan đến nhiều vấn đề, tác động đến nhiều mặt của xã hội và cộng đồng dân cư. Thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện là điều kiện tiên quyết để các nhà đầu tư có thể triển khai dự án đúng tiến độ. Đứng ở góc độ kinh tế, ta thấy rằng giải phóng mặt bằng là giai đoạn sống còn của một dự án. Thời gian để hoàn thành công đoạn này phụ thuộc nhiều yếu tố mà chủ đầu tư khó có thể chủ động được như ý chí của người dân bị ảnh hưởng trong dự án, cơ quan thực hiện công tác giải phóng mặt bằng hay sự hỗ trợ của chính quyền địa phương. Do đó,

rủi ro trong giai đoạn này là rất lớn và chủ đầu tư không thể tính toán được chính xác thời gian nào có đất sạch để triển khai thi công dự án. Điều này ảnh hưởng đến những kế hoạch kinh doanh của nhà đầu tư. Lẽ ra khi bỏ tiền đầu tư vào các dự án thì chủ đầu tư phải có ngay đất sạch và điều này sẽ trở thành hiện thực khi Nhà nước chủ động thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt; tổ chức việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tạo quỹ đất sạch, sau đó Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế việc triển khai cơ chế này sẽ gặp rất nhiều khó khăn, thế nhưng không thể phủ nhận những mặt tích cực mà cơ chế này mang lại. Chính vì thế, Đảng, Nhà nước, nhân dân và nhà đầu tư cùng nhau chung tay, góp sức khắc phục những khó khăn trên sẽ góp phần xây dựng một cơ chế mới nhằm thúc đẩy nhanh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước trong thời kỳ hội nhập.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. PGS. TS. Nguyễn Ngọc Điện, *Một số vấn đề về đấu giá quyền sử dụng đất và kiến nghị cụ thể đối với dự thảo đất đai (sửa đổi)*, Hội thảo đóng góp ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), NXB. Tổng hợp Thành phố Hồ Chí Minh, 2013.
- [2]. Viện nghiên cứu phát triển kinh tế - xã hội Hà Nội, *Giải phóng mặt bằng ở Hà Nội hệ lụy và hướng giải quyết*, NXB. Chính trị quốc gia, 2012.
- [3]. Học viện chính trị - Hành chính quốc gia Hồ Chí Minh, *Quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam*, NXB. Chính trị quốc gia - sự thật, 2011.
- [4]. Ngân hàng Thế giới, *Cơ chế Nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam*, 2011.
- [5]. GS. Đặng Hùng Võ, *Cơ chế Nhà nước thu hồi đất và giải quyết bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất dưới góc nhìn của kinh nghiệm quốc tế*, Kỷ yếu Hội thảo xác định khó khăn và đề xuất giải pháp khi thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ, 2013.
- [6]. Lê Văn Sơn, *Hạn chế, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng*, Kỷ yếu Hội thảo xác định khó khăn và đề xuất giải pháp khi thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ, 2013.
- [7]. Viện nghiên cứu phát triển kinh tế - xã hội Hà Nội, *Giải phóng mặt bằng ở Hà Nội hệ lụy và hướng giải quyết*, NXB. Chính trị quốc gia, 2012.