

Các đ a ch đ ngày nay không ch có hàng trăm, mà là hàng ch c ngàn hectare đ t



T i Vi t Nam, r t nh u ng i là n n nhân c a các v tr ng thu đ t / DR

□

Đ t nông nghi p ngày càng s t gi m, tranh ch p và khi u ki n v đ t đai bùng n , m t t ng l p đ i gia hình thành nh đ u c , kinh doanh b t đ ng s n, kho ng cách giàu nghèo càng tăng thêm.

Đó là m t s trong nh u h qu c a cái g i là “s h u toàn dân” v đ t đai i Vi t Nam, m t khái ni m hoàn toàn trái v i xu th phát tri n kinh t theo h ng th tr ng. Cho nên, ngày càng có nh u ti ng nói yêu c u Nhà n c ph i công nh n quy n s h u t nhân v đ t đai.

Là m t ng i t ng đ c báo chí Vi t Nam ca ng i là “K tài đ t Tiên Lãng” vì đã b bi t bao công s c t o đ ng đ t b i ven bi n đ nuôi tr ng th y s n, ông Đoàn Văn V n, m t c u chi n binh, k s nông lâm xu t thân t gia đình cách m ng, nay b kh i t vì t i “gi t ng i”.

Ngày 5/1 v a qua, ông Đoàn Văn V n cùng ng i nhà đã dùng mìn và súng đ ch ng tr i i c l ng thi hành l nh c ng ch thu h i đ t nuôi tr ng th y s n t i khu C ng R c (xã Vinh Quang, huy n Tiên Lãng, H i Phòng), b n b th ng b n công an và hai b đ i.

D ng nh đây l n đ u tiên mà l c l ng an ninh b th ng vong nh u nh v y trong m t v c ng ch thu h i đ t. Nh ng xét k h n thì v x y ra t i H i Phòng cũng ch ng khác gì v i vô

số các tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay, hầu như đều có mặt Luật Đất đai có quá nhiều điểm cần phải được sửa đổi.

Hiện giờ, theo quy định của Hiến pháp cũng như trong Luật Đất đai, ở Việt Nam, đất đai là “sở hữu của toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu”. Nhưng từ lâu, nhiều chuyên gia, học giả, nhà phân tích chính trị, như ông Nguyễn Thanh Giang ở Hà Nội, đã chỉ ra rằng, cái gọi là sở hữu toàn dân là nguồn gốc gây ra nhiều tham nhũng, làm tăng khoảng cách giàu nghèo, làm giảm năng suất nông nghiệp và nói chung là cản trở sự phát triển của đất nước:

"Thức chất sở hữu toàn dân là gì? Là sở hữu của Nhà nước. Mà sở hữu của Nhà nước là sở hữu của chính phủ. Mà sở hữu của chính phủ là của các quan chức.

Cho nên có một thực tế là một giám đốc như một giám đốc một công ty chỉ biết cây trồng nông nghiệp đã biết không 700 hectare đất công ở huyện Cát, Bình Định. Một ông giám đốc như vậy mà có thể biết 700 hectare đất, vậy thì những ông quan lớn hơn 5, 7 bậc có thể biết không được bao nhiêu hectare đất?

Các địa chủ ngày nay không chỉ có hàng trăm, mà là hàng chục ngàn hectare đất. Chúng ta như nhiều địa chủ ngày nào chủ có được một hectare đất mà đã bỏ trời vào cắt trồng ngô đất, đốt tá điền đất râu, rồi chủ tịch ở trong thời kỳ cải cách ruộng đất. Các địa chủ ngày nay không còn một giọt máu hôi mà ung dung, phê phán quá!

Trong luật Đất đai 2003 có một thuật ngữ rất mơ hồ là « giá quy hoạch đất ». Điều phi lý, quái đản này cũng giống như thuật ngữ « tài sản XHCN », nhưng không hiểu vì sao vẫn tồn tại trong một văn bản Nhà nước. Đất và quy hoạch đất là hai khái niệm hoàn toàn khác nhau, cho nên không thể có khái niệm « giá quy hoạch đất » được.

Sẽ dĩ chúng ta không thể nhận được quy hoạch đất đai là vì chúng ta đi theo chủ nghĩa Marx. Marx có một sai lầm cơ bản là chủ trương xóa bỏ đất đai. Trong thực tế, công nhân làm nghèo đất đai đi, làm cho năng suất thấp.

Hội cải cách ruộng đất, tuy việc cải cách của địa chủ chia cho nông dân có những sai lầm tai hại, nhưng nó đã vô tình làm cho việc đất đai trở nên sâu sắc hơn. Nhưng vậy mà sản xuất nông nghiệp cũng được cải thiện phần nào. Sản lượng lương thực năm 1957 đất được 4 triệu tấn, cao hơn sản lượng cao nhất từ miền Bắc trước Cách mạng tháng hai (2,4 triệu tấn).

Nhưng oán âm thay, niềm vui ngắn ngủi có ruộng của được nhen nhúm bao lâu, thì Hiến pháp số 3 năm 1980 đã quy định đất đai là sở hữu toàn dân và theo đó, hầu hết đất đai được giao cho các HTX nông nghiệp.

Kể từ khi chính sách này được thực thi từ năm 1976 đến năm 1980, năng suất lúa đã giảm từ 2,23 tấn/hectare xuống chỉ còn 2,08 tấn/hectare. Đáng phải nhìn thẳng vào sự thực đó và thấy được rằng việc đất đai hóa đất đai là cản trở, không chỉ tránh khỏi khủng hoảng, tránh phân hóa giàu nghèo cao hơn và còn làm cho năng suất nông nghiệp tăng thêm."

Đáng nói hộ n hộ t là Đßu 23 Hißn pháp 1992 quy đßnh “trong trßng hộ p thßt cßn thißt vì lý do qußc phòng an ninh và vì lợi ích qußc gia, Nhà nßc trßng mua hộ c trßng đßng có bßi thßng tài sßn cßa cá nhân hộ c tß chßc theo thßi giá thß trßng”, nhßng Đßu 38 Luật Đßt đai ngoài quy đßnh đó còn bổ sung thêm “lợi ích công cộng, phát triển kinh tế”!

Tßc là đßu khoßn này hoàn toàn vi hißn. Hộ n nßa, “phát triển kinh tế” là mßt khái nißm rßt rßng, có thß đßng gißi nhß thß nào cũng đßc, bßi vì xây sân golf cũng có thß đßc hißu là “phát triển du lịch”, có nghĩa là phát triển kinh tế. Chính vì có thß thu hộ i đßt mßt cách vô tßi vß nhß thß, cho nên đây lợi càng là cß hộ i tham nhũng cho mßt số quan chßc và nguyên nhân gây bßt ßn xã hộ i.

Trong nhßng năm gßn đây, trong số các tranh chấp nhà đßt ß Việt Nam, có không ít vß liên quan đßn tài sßn cßa các tôn giáo, đßc bißt là cßa Giáo hộ i Công giáo.

Ngày tß năm 2008, trong văn kißn “QUAN ĐßM CßA HßI ĐßNG GIÁM MßC VIßT NAM Vß MßT Sß VßN Đß TRONG HOÀN CßNH HIßN NAY”, công bß ngày 27/9, Hộ i đßng Giám mßc Vißt Nam đã tßng nêu rõ :” Luật vß đßt đai tuy đã sßa đßi nhißu lßn nhßng vßn còn bßt cßp, chßa đáp ßng kßp đß bißn chuyßn trong đßi số ng xã hộ i, đßc bißt là chßa quan tâm đßn quyßn tß hộ u chính đáng cßa ngßi dân.”

Trong văn kißn đó, Hộ i đßng Giám mßc Vißt Nam nhßc lßi rßng Tuyên ngôn Qußc tß cßa Liên Hißp Qußc vß Nhân quyßn đã khßng đßnh: “Mßi ngßi i đßu có quyßn tß hộ u cho riêng mình hay chung vßi ngßi khác ... và không ai có thß bß tßc đßt tài sßn cßa mình cách đßc đoán” .

Cho nên, các vß giám mßc đßng là “thay vì chß gißi quyßt theo kißu đßi phó hộ c cá bißt, thì gißi hộ u trách phßi tìm gißi pháp trißt đß hộ n, tßc là đßngßi dân có quyßn làm chß tài sßn, đßt đai cßa hộ ”.

Vßn đß số hộ u đßt đai đã đßc đßa ra bàn cãi ngày càng nhißu trong bßi cßnh mà theo đß kißn, vào năm 2013 Qußc hộ i số sßa đßi Luật Đßt Đßi 2003.

Tßi hộ i thßo Hoàn thißn báo cáo rà soát Luật Đßt đai 2003 và Luật Kinh doanh bßt đßng sßn tßi Hà Nßi ngày 21-9, đßc c tß Pháp luật Thành phß Hộ Chí Minh tßng thußt ngày 22/09/2011, các chuyên gia đã kißn nghß thßa nhßn số hộ u tß nhân vß đßt đai và hộ ßng đßn đa đßng hóa số hộ u đßt đai.

Phân tích vß vßn đß số hộ u đßt đai, đßi đßn nhóm nghiên cßu, TS Trßn Quang Huy, Trßng bß

Luật đất đai phải công nhận quyền sở hữu tư nhân

Tác Giả: Thanh Pháng

Thứ Hai, 09 Tháng 1 Năm 2012 12:21

môn Đất đai (khoa Pháp luật kinh tế ĐH Luật Hà Nội), cho rằng cần làm rõ khái niệm “sở hữu toàn dân” vì khái niệm này trừu tượng, không có chủ thể thực. Theo LS Huy, có thể nên nghiên cứu bỏ khái niệm “sở hữu toàn dân”, thay bằng khái niệm “sở hữu Nhà nước”.

Tuy nhiên, luật sư Trần ng Thanh Đức, Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng Hàng hải, cho rằng sở hữu “toàn dân” hay “Nhà nước” thì cũng vẫn chỉ là sách vở, chúng có gì thay đổi gì. Trong khi lý luận và thực tế cuộc sống đòi hỏi công nhận sở hữu tư nhân và đất đai.

Theo LS Đức, « nếu không thừa nhận vấn đề gốc rễ căn bản đó, thì dù có sửa Luật Đất đai bao nhiêu lần nữa, cũng vẫn không thoát khỏi tù mù, nhòp nhàng, bất cập. »

Luật sư Nguyễn Tiệp Lập, Công ty Quang và công sự, thì đề nghị đơn giản hóa sở hữu đất đai như: sở hữu quốc gia do trung ương quản lý, sở hữu của chính quyền địa phương, sở hữu của công dân, sở hữu của pháp nhân và sở hữu của cá nhân.

Trong cuộc họp thảo đó, luật sư Đỗ Trọng Hải, Công ty Luật Bizlink, cũng đề nghị tình với các ý kiến trên và nhận mạnh:

“Hầu hết các nước trên thế giới đều công nhận quyền sở hữu tư nhân và đất đai. Có đa dạng hóa sở hữu thì mới tránh được nguy cơ xáo trộn hiện nay và hợp với thông lệ quốc tế. Cho dù có là sở hữu gì, khi được dân chúng và vấn đề an ninh quốc gia, thì Nhà nước vẫn được quyền điều chỉnh quy định quản lý”.

Vị phạm ông Nguyễn Thanh Giang thì đưa một số đề nghị cụ thể để sửa đổi Luật Đất đai theo hướng công nhận quyền sở hữu đất đai:

“Tôi đã từng nghĩ là đất phải có chủ thể và thời hạn danh định, phải được cụ thể hóa. Đây là lỗi để mà cha ông ta đã nhận ra và thực thi từ nghìn năm trước. Tuy vậy, tôi đề nghị là việc cụ thể hóa ruộng đất phải được tiến hành thận trọng từng bước, nhưng cần hết sức khắt khe”.

Có thể tham khảo ý kiến của các chuyên gia quốc tế về đất đai, đó là cấp giấy chứng nhận sở hữu cá nhân cho người sở hữu đất.

Tất cả những người sở hữu đất phải nộp thuế đất hàng năm. Việc đánh thuế đất là đưa vào giá trị đất và những lợi ích tự nhiên, đất đai và vị trí của nó.

Giấy chứng nhận sở hữu cá nhân thì được cấp do chuyển đổi, với mức phí tương ứng với việc cấp

một giới y cháng nhán mái. Sá không có bát cá khoán thuá đáa trên giá trá chuyán đáng nào, vì đáu này làm tăng chi phí, ngăn cán sá linh đáng cáa thá tráng, táo cá hái cho các hành vi tham nhũng và trán thuá.

Các mánh đát cháa có chá sá đác đáu giá công khai, dành cho nháng ngái sán sàng náp thuá cao nhát. Thông tin vá mác thuá đá mái khu vác phái đác công khai trên Internet. Tái mái văn phòng quán lý đát đai, bát ká ai muán tranh cãi vá viác đánh giá sá đác yêu cáu trình đá án cáa mình.

Ngay trong lách sá nác mình, cũng có thá tham kháo cách làm cáa ông cha xáa. Ví dá nhá theo Đái Viát Sá ký toàn thá, tá năm Giáp Dán (254), vua Trán Thái Tông đã xuáng chiáu bán ruáng công, mái máu là 5 quan tián, cho dân mua làm ruáng tá.

Đá táo đáu kián đá dành cho viác mua bán, chuyán nháng đát đai, tháng Cháp năm 1442, vua Lý Anh Tông đã xuáng chiáu, là nháng ngái tranh nhau ruáng ao, cáa cái không đác nhá cáy nhà quyán thá. Làm trái thì đánh 80 tráng, xá tái đá.

Đá viác tráng thá đát đai hoàn toàn tháa đáng, năm Máu Thân (248), vua Trán Thái Tông đã cho phép tráng thu đát đá đáp đá. Nháng quy đánh ráng chá nào đáp thì đo xem mát bao nhiêu ruáng đát cáa dân, rái đán bù theo thái giá.

Bái váy, tôi tha thiát đá nghá Đáng và chính phá nhìn tháy cái nguy cáp cáa viác chúng ta chá mán năm thành phán đát đai và phái sáa Luật Đát đai theo háng tháa nhán quyán tá háu và háp lý. Có nhá váy mái đán đán sáa đác hai tá nán.

Thá nhát là sá phân hóa giàu nghèo quá đáng. Quá đáng đán mác mà bây giá quan chác chá ký mát mánh giáy, tá đát có thá kiám ra hàng chác, hàng trăm tá, nên mái có ông ngái đánh cá vái nhau mái ván 5 tá đáng. Trong khi có nháng ngái i nông dân khán khá đán mác mà cháu giát bà nái chá đá láy 400 ngàn đáng.

Tá nán thá hai là quan chác tách thu đát cáa dân vái mát cái giá rá nhá báo, chá ký cho nông dân vài trăm ngàn đáng, đá bán, chia chác cho nhau láy hàng chác triáu đáng. Ngái i nông dân oan á đi khiáu kián, xã không giái quyát, huyán không giái quyát. Lên trung áng thì lái bá bát vào đán công an và bá hành xá rát tàn nhán. Trong nháng ngái i bá hành xá tàn nhán, không chá có nông dân bình tháng, mà có cá nháng cáu chián binh táng rái xáng đá máu, nháng bà má anh hùng, ... Nháng cái đó đau lòng lám.

Cho nên tôi tháy viác sáa lái Luật Đát đai là viác hát sác khán cáp và phái làm vái mát tinh thán cách máng thát sá, vái mát tinh thán vì dân đá xóa bỏ nháng tá nán và cũng là nháng nguy cáp cho Đáng này. Và chá có làm mát luật đát đai cho đúng thì mái có thá táo công báng xã hái và

làm cho đất đai sinh sôi nảy nở. "

Nhưng đâu sao Luật đất đai không thể được sửa đổi theo hướng theo pháp luật của nhân quyền sở hữu của nhân đất đai, nếu Hiến pháp không được sửa đổi, mà việc sửa đổi Hiến pháp tuy đã được đề trù, nhưng không biết bao giờ mới được thực hiện.

Trước mắt, nhận thấy là nhận biết có phần đúng trong việc bù đất đai đang kìm hãm sự phát triển kinh tế Việt Nam, Ngân hàng Thế giới trong tháng 12 vừa qua đã ra một báo cáo nhằm trợ giúp cho Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai trong quá trình xây dựng Luật Đất đai mới.

Theo khảo sát của nhóm nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới, « vấn đề giá đất để tính bồi thường vốn là vấn đề bức xúc nhất hiện nay ở các địa phương. Cho đến đầu năm 2010, nhiều địa phương cho rằng lượng khiếu nại hành chính về giá đất để tính bồi thường, khiếu nại, tái định cư đang chiếm tới 90% tổng khiếu nại kiến nghị của dân.

Trên 80% ý kiến trên lại đều không hài lòng với giá đất áp dụng vào tính toán bồi thường.

Do chưa có quy định cụ thể về quy trình xác định giá đất nên mới địa phương có thể đưa ra cách giải quyết khác nhau. Điều đã sản sinh ra một số trường hợp dù có biểu hiện áp dụng giá đất theo quy định hành chính, thì vẫn phù hợp với các quy luật của cơ chế thị trường.

Chính bất cập trong vấn đề bồi đắp tài sản để triển khai các dự án công, khiến các dự án đầu tư hạ tầng phải chịu nhiều phí tổn, làm chậm khả năng sinh lời của dự án. Khiếu nại kéo dài gây thiệt hại đến nhà và xã hội và giảm sức hấp dẫn của môi trường đầu tư vào Việt Nam ».

Trong báo cáo, các chuyên gia của Ngân hàng Thế giới và chuyên gia nghiên cứu độc lập đã đưa ra những khuyến nghị nhằm khắc phục các hạn chế của hệ thống pháp luật đất đai, đặc biệt là hệ thống định giá đất và hệ thống luật giải quyết khiếu nại đất đai