

THỰC TRẠNG VỀ GIÁ ĐẤT BỒI THƯỜNG KHI THU HỒI ĐẤT CHO NGƯỜI BỊ THU HỒI VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT

● LƯU THỊ XUÂN NỮ HOÀN KHẢI

TÓM TẮT:

Kể từ khi Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có hiệu lực, những chính sách về kinh tế đất đai; giá đất và công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã có nhiều chuyển biến tích cực. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đã đạt được, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn còn bộc lộ một số tồn tại, vướng mắc. Trong phạm vi bài viết, tác giả phân tích quy định của pháp luật hiện hành về giá đất bồi thường khi thu hồi đất cho người bị thu hồi và kiến nghị hoàn thiện pháp luật.

Từ khóa: giá đất, bồi thường, thu hồi đất.

1. Quy định của pháp luật hiện hành về giá đất bồi thường khi thu hồi đất cho người bị thu hồi

Luật Đất đai năm 2013 đã đề cập đến việc tư vấn xác định giá đất khi xây dựng, điều chỉnh khung giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu, giá đất do tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

Đặc biệt, việc xác định giá đất được thực hiện theo nguyên tắc “sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường”. Tuy nhiên, với quy định Nhà nước vừa là người ra quyết định thu hồi đất, vừa quyết định giá đất tính bồi thường nên chưa bảo đảm tính độc lập, khách quan trong việc ban hành giá đất và khó mang lại quyền lợi tối đa cho người sử dụng đất.

Với quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã cố gắng tạo điều kiện cho giá đất bồi thường sát với giá thị trường nhưng chắc chắn giá đất này sẽ bị chi phối bởi ý chí chủ quan của Nhà nước do người quyết định cuối cùng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất. Ý chí chủ quan này lại chịu sự chi phối bởi địa vị, quyền lực nhà nước trong quan hệ đất đai. Xu hướng phổ biến là cơ quan nhà nước sẽ quyết định mức giá bồi thường thấp hơn giá thị trường thực sự.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai năm 2013, giá đất tính tiền bồi thường là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Căn cứ quy định về giá đất cụ thể tại Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013 và quy trình xác định giá đất được quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/1/2017

của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì giá này được quyết định trên cơ sở giá đất phổ biến trên thị trường tại thời điểm thu hồi đất và được phê duyệt bởi quyết định đơn giá tính tiền bồi thường theo từng dự án.

Mặc dù có nhiều chuyển biến tích cực trong quy định về giá đất tính tiền bồi thường so với các quy định trước đây, song hiện nay, tranh chấp giá đất tính tiền bồi thường giữa người có đất bị thu hồi và Nhà nước vẫn khá phổ biến, vì người dân cho rằng giá đất tính tiền bồi thường vẫn còn quá thấp so với giá thị trường. Hậu quả là lợi ích của người bị thu hồi đất khó mà được đảm bảo sòng phẳng. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến nhiều công trình hạ tầng của Nhà nước và các dự án đầu tư khác không thể thực hiện đúng tiến độ do người có đất bị thu hồi không thể chấp nhận được mức giá đất bồi thường mà cơ quan nhà nước đưa ra.

2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giá đất bồi thường khi thu hồi đất cho người bị thu hồi

Trên thực tế, khung giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành thường thấp hơn giá trị quyền sử dụng đất được chuyển nhượng trên thị trường. Do vậy, nếu áp dụng theo giá khung của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì người bị thu hồi đất có thể được bồi thường thấp hơn giá mà họ chuyển nhượng trên thị trường dẫn đến nhiều trường hợp ách tắc về bồi thường đất đai và phát sinh khiếu kiện.

Khi không đồng ý với giá đất tính tiền bồi thường thì người có đất bị thu hồi thực hiện quyền khiếu kiện thông qua việc khiếu kiện quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư về giá đất bồi thường.

Chẳng hạn, tại bản án hành chính phúc thẩm số 117/2019/HCTP ngày 5/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, có nội dung:

Bà Phạm Thị C và ông Hồ T3 có nhà gắn liền thửa đất số 53, tờ bản đồ số 7, thôn N1, xã N2, thị xã N (thuộc các thửa số 262, 268 tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã N2). Quá trình chung sống, bà

C và ông T3 có các con: Bà Hồ Thị M1 (chết), có các con: Ông Hồ Ngọc D, ông Hồ Ngọc V, bà Hồ Thị Mỹ D1, ông Hồ Ngọc L1; bà Hồ Thị G; bà Hồ Thị N5; bà Hồ Thị N4; ông Hồ L2; ông Hồ Hữu H; bà Hồ Thị R (chết), có các con: Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H4. Năm 1994, cụ Hồ T3 chết (không để lại di chúc), ông Hồ Hữu H là con út cùng với vợ con ở với cụ C trên lô đất.

Ngày 8/7/2011, Ủy ban nhân dân thị xã N ban hành Quyết định số 2540/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Hồ Hữu H đang ở trên đất của bà C tại thửa số 53, tờ bản đồ số 7, thôn N1, xã N2, thị xã N với diện tích 9.476,3 m² để thực hiện dự án Trung tâm điện lực V2, xã N2, thị xã N (viết tắt là Dự án).

Ngày 8/7/2011, Ủy ban nhân dân thị xã N ban hành Quyết định số 2540/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện Dự án.

Ngày 21/9/2011, Ủy ban nhân dân thị xã N ban hành Quyết định số 3137/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông Hồ Hữu H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án.

Ngày 16/6/2017, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N ban hành Quyết định số 10062/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Hồ Hữu H.

Ngày 11/7/2017, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N ban hành Quyết định số 10357/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một phần nội dung tại Điều 1 Quyết định số 10062/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N.

Bà Phạm Thị C hoàn toàn không biết Ủy ban nhân dân thị xã N ban hành các Quyết định trên, đến khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N ban hành Quyết định cưỡng chế mới giao quyết định thu hồi đất cho gia đình, lúc này bà C mới biết. Việc ông H tự kê khai thửa đất khi chưa có sự đồng ý của bà Phạm Thị C và người thừa kế của ông Hồ T3 là không đúng quy định của pháp luật. Mặc dù, ông H từ chối nhận tài sản do Nhà nước bồi thường vì không thuộc quyền sở hữu của ông nhưng không được Ủy ban nhân dân thị xã N chấp nhận mà vẫn tiến hành cưỡng chế, đập bỏ và thu hồi tài sản của bà Phạm Thị C.

Các Quyết định trên của Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N áp dụng đối với ông Hồ Hữu H là sai đối tượng. Tài sản bị thu hồi và cưỡng chế nêu trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Phạm Thị C và người thừa kế của ông Hồ T3. Ông Hồ Hữu H chỉ là một trong những người thừa kế của ông Hồ T3. Không có tài liệu có giá trị pháp lý chứng minh tài sản bị thu hồi và cưỡng chế là của ông H, bản thân ông Hồ Hữu H xác định ông chỉ là một trong những người thừa kế của ông Hồ T3 và đã từ chối nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

Ngoài ra, các Quyết định của ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N là thiếu căn cứ pháp lý, vi phạm về thẩm định và trái pháp luật. Do đó, bà Phạm Thị C yêu cầu Tòa án hủy các quyết định sau:

- Quyết định số 2540/QĐ-UBND ngày 8/7/2011 của Ủy ban nhân dân thị xã N về việc thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án Trung tâm điện lực V2, xã N2 thị xã N.

- Quyết định số 3137/QĐ-UBND ngày 21/9/2011 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông Hồ Hữu H.

- Quyết định số 10062/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N về việc cưỡng chế thu hồi đất.

- Quyết định số 10357/QĐ-UBND ngày 11/7/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N về việc điều chỉnh một phần nội dung tại Điều 1 Quyết định số 10062/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 17/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị C. Hủy các quyết định sau:

Quyết định số 2540/QĐ-UBND ngày 8/7/2011 của Ủy ban nhân dân thị xã N về việc thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án Trung tâm điện lực V2, xã N2 thị xã N.

Quyết định số 3137/QĐ-UBND ngày 21/9/2011 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Hồ Hữu H khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Trung tâm điện lực V2, xã N2, thị xã N. Quyết định số 10062/QĐ-UBND

ngày 16/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N về việc cưỡng chế thu hồi đất.

Quyết định số 10357/QĐ-UBND ngày 11/7/2017 của Chủ tịch UBND thị xã N về việc điều chỉnh một phần nội dung tại Điều 1 Quyết định số 10062/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N về việc cưỡng chế thu hồi đất.

Ngày 9/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ra Quyết định kháng nghị số 45/QĐ-VKS-HC ngày 9/10/2018 đề nghị sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị C.

Ngày 25/9/2018, ông Hồ Hữu H kháng cáo đề nghị xem xét việc cưỡng chế và buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N bồi thường thiệt hại do hành vi cưỡng chế gây ra.

Tại bản án hành chính phúc thẩm số 117/2019/HCPT ngày 5/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đã quyết định:

Thứ nhất, không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Hữu H.

Thứ hai, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 45/QĐ-VKS-HC ngày 9/10/2018 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 38, 39, 40, 41, 42 Luật Đất đai năm 2003; điểm d, khoản 3 Điều 69, 71 Luật Đất đai năm 2013; Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 3 Điều 34 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tuyên xử:

Bác đơn khởi kiện của bà Phạm Thị C; về việc bà C yêu cầu hủy Quyết định số 2540/QĐ-UBND ngày 8/7/2011 và Quyết định số 3137/QĐ-UBND ngày 21/9/2011 của Ủy ban nhân dân thị xã N; Quyết định số 10062/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 và Quyết định số 10357/QĐ-UBND ngày 11/7/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N.

Do ngày 8/7/2011, Ủy ban nhân dân thị xã N ban hành Quyết định số 2540/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Hồ Hữu H đang ở trên đất của bà C tại thửa số 53, tờ bản đồ số 7, thôn N1, xã N2, thị xã N với diện tích 9.476,3m² để thực hiện dự án Trung tâm điện lực V2, xã N2, thị xã N.

Trong quá trình ban hành các Quyết định trên, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã N đã phối hợp với Ủy ban nhân dân xã N2 tổ chức niêm yết công khai phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp được lập phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ ở đợt 20, trong đó có trường hợp của ông Hồ Hữu H.

Trong thời gian niêm yết công khai phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ đợt 20 theo quy định thì không có tranh chấp hay khiếu nại về việc thu hồi đất, phê duyệt phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và phê duyệt kinh phí về bồi thường, hỗ trợ cho ông Hồ Hữu H khi Nhà nước thu hồi diện tích đất 9.476,3m² thuộc các thửa đất số 262, 268, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã N2.

Sau khi phê duyệt kinh phí về bồi thường, hỗ trợ cho ông Hồ Hữu H, Trung tâm phát triển quỹ đất đã phối hợp với Ủy ban nhân dân xã N2 thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông H nhưng ông H không chịu nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, với lý do là giá bồi thường, hỗ trợ thấp.

Qua đó, có thể thấy, giá đất đền bù khi thu hồi đất là vấn đề nan giải. Do đó, cần phải chuẩn bị tốt phương án đền bù, trên cơ sở tính toán đầy đủ lợi ích của Nhà nước, người bị thu hồi đất và người được hưởng lợi từ việc Nhà nước thu hồi đất. Những người thu hồi đất bị di dời phải được tham vấn rõ ràng và được tham gia vào các chương trình lập kế hoạch và thực hiện dự án. Qua đó đảm bảo cho những người bị thu hồi đất có thể khôi phục lại hoặc cải thiện mức sống so với trước khi bị thu hồi đất.

Mặt khác, văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 lại mâu thuẫn với Luật Đất đai năm 2013. Điều này gây ra nhiều những khó khăn trong quá trình áp dụng pháp luật vào thực tiễn.

Tại điểm d khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013 quy định Bảng giá đất và giá đất cụ thể, đây được sử dụng làm căn cứ trong trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Và tại điểm c khoản 1 Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc định giá đất là “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”. Tuy nhiên, trên thực tế, giá đất do Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất và giá thị trường rất chênh lệch với nhau.

Ngay từ khi thông qua Luật Đất đai năm 2013, Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chỉ ra rằng, khung giá đất của Nhà nước chỉ bằng khoảng 20% khung giá đất thị trường. Đồng thời, khung giá đất của cấp tỉnh cũng chỉ bằng từ 30 đến 60% giá đất thị trường tại địa phương³.

Mặt khác, trong trường hợp cần thiết 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 thuê định giá lại. 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 bóc tách khỏi giá trị bồi thường. Điều này có nghĩa, 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.

Có thể thấy, toàn bộ quy trình định giá đất đều do cơ quan hành chính nhà nước thực hiện, người bị thu hồi đất không được tham gia ý kiến mà chỉ đứng ngoài quy trình này. Tuy rằng, tại Điều 115 và Điều 116 của Luật Đất đai năm 2013 đề cập đến tư vấn giá đất nhưng cũng chưa có quy định bảo đảm cho tổ chức tư vấn giá đất thực sự có vị trí độc lập vào quy trình định giá đất. Cho nên, nhiều trường hợp giá đất do Nhà nước bồi thường đều thấp hơn so với giá thị trường.

Để khắc phục tình trạng trên cần phải quy định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất không nên độc quyền thuộc về Nhà nước nữa. Giá đất này phải hình thành trên cơ sở thương lượng giữa hai bên, có sự tham khảo thực tế và giá đất đưa ra của các tổ chức dịch vụ về tư vấn giá đất.

3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giá đất bồi thường khi thu hồi đất cho người bị thu hồi

Từ những bất cập trên, tác giả kiến nghị những giải pháp sau đây:

Thứ nhất, đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì giá đất phải có sự thỏa thuận của bên có đất bị thu hồi, tức là người có đất bị thu hồi phải là

một bên trong quy trình định giá đất. Trường hợp không thỏa thuận được thì người bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định giá độc lập thẩm định lại. Bởi vì, người bị thu hồi đất luôn đứng ngoài quy định định giá đất bị thu hồi, trong khi giá đất được đưa ra để làm căn cứ bồi thường khi thu hồi đất luôn thấp hơn so với giá thị trường nên quyền lợi của người bị thu hồi đất luôn bị ảnh hưởng. Mặt khác, tính công bằng giữa người khởi kiện và người bị kiện trong vụ án hành chính liên quan đến giá đất không thể hiện được. Lý do, khi người bị thu hồi đất không có tài liệu, chứng cứ chứng minh giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt là không phù hợp thị trường thì Tòa án vẫn dựa vào đơn giá đã phê duyệt bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cũng là người bị kiện trong vụ án.

Thứ hai, các quy định tư vấn xác định giá đất hiện nay chưa đảm bảo điều kiện pháp lý cho hoạt động tư vấn giá đất và quy định chỉ mang tính hình thức chưa được xem là căn cứ quan trọng trong quá trình thu hồi đất. Người bị thu hồi đất khiếu kiện về giá đất tại Tòa án thì vấn đề cốt lõi vẫn không được giải quyết, vì người có đất bị thu hồi khiếu kiện là vì muốn hủy bỏ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và được xác định một

mức giá mới thỏa đáng hơn làm căn cứ tính tiền bồi thường nhưng hiện nay Tòa án không thể thực hiện việc này. Bởi vì, giới hạn quyền tiến hành định giá của Tòa án trong việc giải quyết tranh chấp về giá đất tính tiền bồi thường là trái với quy định về thẩm quyền định giá tài sản, thẩm định giá tài sản tại Điều 91 của Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Từ những tồn tại, hạn chế nêu trên, một số giải pháp, kiến nghị để hoàn thiện chính sách về kinh tế đất đai; giá đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất như: Việc xây dựng giá đất bồi thường phải sát với giá chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện bình thường; thường xuyên có sự cập nhật bảng giá đất để việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất và đơn giá bồi thường được thực hiện chính xác nhất; hoàn thiện chính sách hỗ trợ kịp thời, phù hợp với sự thay đổi giá cả thị trường; đẩy mạnh bố trí tái định cư, tăng cường các chính sách hỗ trợ đối với các hộ gia đình bị thu hồi đất; công nghệ hóa hệ thống quản lý đất đai để công tác bồi thường, hỗ trợ được thực hiện nhanh chóng, giảm bớt các trình tự, thủ tục pháp lý khác và hoàn thiện các quy định về thẩm định giá, tránh tình trạng khó khăn, bất cập trong việc áp dụng vào thực tiễn ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

- ¹ Cao Đình Lành (2018), Thực thi pháp luật bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất ở, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, [<https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/thuc-thi-phap-luat-boi-thuong-ve-dat-khi-nha-nuoc-thu-hoi-dat-o>].
- ² Châu Hoàng Thân (2019), Thẩm quyền của Tòa án trong giải quyết tranh chấp về giá đất, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 10, tr.10.
- ³ Bùi Ngọc Thanh (2018), Bất cập về giá đất trong Luật Đất đai 2013, Thư viện pháp luật, [<https://thuvienphapluat.vn/tintuc/vn/thoi-su-phap-luat/nha-dat/18709/bat-cap-ve-gia-dat-trong-luat-dat-dai-2013>].

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.
2. Chính phủ (2014). *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất*.
3. Chính phủ (2017). *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/1/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*.

Ngày nhận bài: 17/12/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 17/1/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 29/1/2023

Thông tin tác giả:

LƯU THỊ XUÂN NỮ HOÀN KHẢI

Lớp Cao học Luật Kinh tế Khóa 2

Trường Đại học Ngân hàng Thành phố Hồ Chí Minh

AN ANALYSIS OF LEGAL PROVISIONS OF CURENT LAND PRICES FOR CALCULATING COMPENSATION FOR LAND ACQUISITION AND SOME RECOMMENDATIONS TO IMPROVE THESE PROVISIONS

● LUU THI XUAN NU HOAN KHAI

Economics Law Master Class, Course 2

Banking University of Ho Chi Minh City

ABSTRACT:

Since the promulgation of the Law on Land 2013 and its guiding documents, policies on economic issues relating to land, land price, compensation, support and resettlement for land acquisition have had positive changes. Besides achieved encouraging results, the works of compensation, support and resettlement for land acquisition still have shortcomings. This paper analyzes the current legal provisions of land prices which are used to calculate compensation for land acquisition, and makes some recommendations to improve these provisions.

Keywords: land prices, compensation, land acquisition.