

1. Chính sách đền bù giải tỏa hiện nay

Sau khi Luật đất đai được ban hành ngày 14.10.1993, Chính phủ cũng đã ban hành nhiều nghị định quan trọng liên quan tới luật này trong đó có quy định khung giá các loại đất và đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất (xin gọi tắt là chính sách đền bù).

Từ đó tới nay, cơ quan thuế căn cứ vào giá đất tại địa phương tiến hành tính tiền sử dụng đất, tính thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá cả đền bù khi giải tỏa.

Chính sách đền bù giải tỏa có thể tóm tắt thành hai trường hợp:

- Nhà và đất có chủ quyền hợp pháp (theo quy định) nếu phải giải tỏa sẽ phải được đền bù thiệt hại về đất, nhà cửa và các vật gắn với đất như cây cỏ, hoa màu...theo giá được Nhà nước quy định.

- Nếu nhà hoặc đất chưa hoặc không đủ giấy tờ hợp pháp, chỉ được hỗ trợ một số tiền để di chuyển.

Giá để tính tiền quyền sử dụng đất cũng là giá đền bù khi giải tỏa.

2. Ai có lợi trong việc đền bù giải tỏa?

Nhiều người nghĩ rằng Nhà nước được hưởng lợi nhiều vì giá đền bù bao giờ cũng nhỏ hơn giá đất, giá nhà trên thị trường. Như vậy đỡ tốn tiền của ngân sách cho đền bù giải tỏa. Ngược lại phần thiệt hại người dân phải gánh chịu, nhất là khi không có đủ giấy tờ hợp pháp.

Thực ra chưa chắc Nhà nước được hưởng lợi nhiều. Một miếng đất, một ngôi nhà trước và sau khi có "quy hoạch" rất khác nhau. Một miếng đất vốn là đất canh tác có khi bỏ hoang không trồng trọt được, nay nhờ có dự kiến quy hoạch giá trị tăng lên. Nếu quy hoạch đó được thực hiện hứa hẹn hiệu quả kinh doanh cao thì giá thị trường tăng lên gấp bội không cần có cơn sốt đất!

Nhờ quy hoạch, một số trường hợp nhà vốn nằm trong hẻm sâu nay



Ảnh Vũ Nhi

LÀM THẾ NÀO ĐỂ CHÍNH SÁCH ĐỀN BÙ HỢP LÒNG DÂN VÀ THÚC ĐẨY PHÁT TRIỂN KINH TẾ?

TS. TRẦN TẤT ĐẠT

bỗng nhiên trở thành mặt tiền. Giá đất đang từ vài chỉ mỗi mét vuông tăng lên đến vài lượng vàng.

Cũng nhờ có quy hoạch và đầu tư cải tạo cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, nhiều con hẻm trở nên sạch sẽ, đường hoàng hơn, đẹp hơn. Đó là mặt tích cực không thể phủ nhận.

Ngược lại cho tới nay quy hoạch, nhất là quy hoạch chi tiết còn chưa thật sự công khai cho mọi người. Lĩnh vực này còn là đặc quyền dành riêng cho một số người. Biết trước dự kiến quy hoạch, họ tự bỏ tiền mua hoặc móc nối với những người có tiền mua lại ruộng đất, nhà cửa của người dân với giá rẻ. Họ chờ sau khi công bố quy hoạch hoặc thực hiện quy hoạch hoặc dự án "đầu tư" được duyệt quy hoạch mới xây dựng hoặc bán lại kiếm lời.

Vì giá đền bù giải tỏa quá rẻ so với giá thị trường, theo lối áp đặt, nhiều doanh nghiệp kinh doanh địa ốc của Nhà nước và cho tới nay có cả doanh nghiệp tư nhân thậm chí cá nhân (có thân thế) đứng

ra xin Nhà nước, xin UBND cấp đất cho các dự án do họ đề xuất. Sau đó họ móc ngoặc với cơ quan cấp phép lập thiết kế, tùy quy mô mà trình quận, trình thành phố hoặc Chính phủ duyệt. Trong các dự án này giá đền bù giải tỏa rất rẻ được xác định theo giá nhà nước. Ngay khi được duyệt, họ quảng cáo âm ỉ, bán công khai rộng rãi với giá cao gấp bội, có khi tăng hơn giá đền bù tới 15 lần hoặc hơn nữa! Lý do họ đưa ra là đất có đền bù cộng với đầu tư cơ sở hạ tầng. Nếu tính đúng tính đủ thì cũng không thể tăng giá cao đến như vậy. Tổng chi phí cho 1m² dự án chỉ bằng một, ba phần tư giá họ bán ra thậm chí còn nhỏ hơn. Thậm chí họ bán đứt trên giấy, thu tiền trước phân nửa, rồi hứa giao nhà, giao đất sau. Có những dự án được lập cả chục năm, đã bán gần hết "nền nhà" trên giấy, đã thu hàng trăm tỷ đồng mà tới nay vẫn còn chưa giao nhà đất cho khách. Họ chưa san lấp, chưa làm đường sá cống rãnh...tiền thuê làm

dự án vay từ ngân hàng hoặc rút từ ngân sách nhà nước, nhờ móc ngoặc với các cơ quan có thẩm quyền cấu kết với nhau dút túi hàng trăm triệu đến vài chục tỷ. Song lợi nhuận lớn nhất là do sự chênh lệch quá lớn giữa giá thật trên thị trường so với giá đền bù giải tỏa.

Do có lợi như vậy, những quan chức có thẩm quyền, nhất là có quyền lập hoặc duyệt quy hoạch, làm giấy tờ nhà, giấy tờ đất...tóm lại có liên quan tới đất vụn trở nên giàu có. Họ có nhà, có đất ở rất nhiều nơi có quy hoạch. Họ xây nhà cho nước ngoài thuê kiếm vài ngàn hoặc vài chục ngàn USD/tháng, họ để dành hoặc bán đi rồi mua nhà trong nội thành.

Cho nên món lời lớn nhất do đền bù giải tỏa theo áp đặt giá như hiện nay chỉ có lợi cho một số người có chức quyền, những ai nắm được quy hoạch hoặc làm ra quy hoạch! Ngược lại biết bao gia đình sau khi nhận được một số tiền giải tỏa, đã dùng tiền đó xài sang, mua xe máy, sắm tivi, đánh

bãi...còn ruộng đất canh tác thì mất và lâm vào cảnh khó khăn. Kết quả họ phải kéo nhau vào thành phố bổ sung vào đội quân thất nghiệp, nhiều tệ nạn do đó cũng tăng theo! Nhà nước chưa có kế hoạch hậu giải tỏa để đảm bảo cuộc sống cho người bị di dời giải tỏa.

Chính vì vậy mà quy hoạch tràn lan không chỉ có Viện quy hoạch thành phố mà các quận rồi phường tự làm quy hoạch. Thậm chí một số tư nhân cũng tự làm quy hoạch! Nhà nước làm quy hoạch, nơi nơi làm quy hoạch. Tệ hơn, có cả quy hoạch giả!

Chính vì vậy mà rất nhiều dự án của khắp các quận, huyện dù không biết bao giờ thực hiện và có thực hiện được không đã được lập ra vô tội vạ. Tất cả nhà cửa, ruộng đất hợp pháp và không hợp pháp đều phải chờ không được xây cất, không được mua bán!

Tất cả đều do giá đền bù do nhà nước áp đặt, chỉ đem lại lợi nhuận kèch xù cho một số người còn tuyệt đại dân chúng đều thiệt hại.

Hầu hết đối với các dự án trong thành phố hiện nay các doanh nghiệp đều né tránh nộp tiền sử dụng đất hoặc khất lần, chờ khi bán được "nền nhà" hoặc nhà rồi mới nộp, chỉ nộp theo giá quy định của Nhà nước. Thật sự các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc hiện nay đang sống nhờ, kiếm lời nhờ chính sách đất đai và đền bù hiện nay theo kiểu bao cấp hưởng chênh lệch địa tô và "mượn đầu heo nấu cháo". Nhà nước không thu lợi nhiều như người ta nghĩ.

3. Chưa thúc đẩy cải tạo, phát triển đô thị và chưa góp phần tăng nhanh tốc độ phát triển kinh tế

Một số dự án tại TP.HCM chắc chắn sẽ góp phần làm thay đổi cảnh quan đô thị, các khu nhà lụp xụp sẽ biến thành khu đô thị ngụy nga với cơ sở hạ tầng tốt hơn. Nhưng việc thực hiện các dự án này rất khó khăn và trở ngại chính là di dời các hộ dân hiện hữu và giải tỏa

các vật thể hiện có. Nguyên nhân có phần không nhỏ là do giá đền bù chưa thỏa đáng và nhất là chưa có kế hoạch hậu giải tỏa phù hợp.

Có những dự án hứa hẹn lợi nhuận rất cao đóng góp không nhỏ cho sự phát triển kinh tế. Chỉ vì chưa giải tỏa được nên dự án chưa thực hiện được. Doanh nghiệp muốn trực tiếp mua lại đất và nhà theo giá thỏa thuận để giải tỏa cũng chưa chắc được do nhiều trường hợp không có đủ giấy tờ hợp pháp. Hợp thức hóa xong chính quyền sở tại cũng không cho doanh nghiệp trực tiếp đền bù cho dân mà phải thông qua bộ máy của họ. Lập họa đồ vị trí, họa đồ hiện trạng khu vực, hiện trạng các căn nhà nằm trong khu giải tỏa, tình trạng pháp lý...tất cả doanh nghiệp đều phải thuê chính quyền địa phương làm từ 2 - 3% kinh phí đền bù giải tỏa phải trích nộp cho chính quyền địa phương để họ làm công tác giải tỏa. Có dự án đã có giấy cấp đất gần chục năm, Thủ tướng đã duyệt gần ba năm mới có giấy phép xây dựng... song tới nay vẫn chưa thể giải tỏa được. Doanh nghiệp đã bán gần hết nền nhà mà vẫn không có nền có đất để giao cho khách hàng. Thậm chí chưa thể san nền và làm các công trình hạ tầng cơ sở.

Hiện nay Nhà nước chưa cho phép được thỏa thuận giá đền bù với những người bị giải tỏa vì sợ bị phá giá. Giá tính tiền sử dụng đất là bao nhiêu thì giá đền bù cũng bấy nhiêu. Mới nghe tưởng có lý mà hóa ra cực kỳ vô lý! Chẳng khác chi giá con heo nái nuôi chỉ bằng tiền một con heo con. Dù cho con heo nái đó trước đây Nhà nước bán cho người nuôi chỉ bằng tiền một con heo con. Người ta quên mất rằng phải có nuôi, phải có người giữ thì con heo con mới thành con heo nái.

4. Chưa hợp tình hợp lý

Thực tế cho thấy có một số quan chức địa

phương đã làm sai chính sách, sai luật đất đai. Chính phủ đã phải lập nhiều tổ công tác đi các nơi trực tiếp giải quyết và đã phát hiện có sai phạm.

Cuộc tổng điều tra nhà và đất trong địa giới TP.HCM cho thấy chỉ có hơn bốn chục ngàn nhà và đất có đủ giấy tờ hợp pháp (chiếm chưa tới 3%), một triệu rưỡi trường hợp còn lại chưa có đủ giấy tờ. Nhìn rộng ra cả nước tình hình cũng không khác gì. Số ruộng đất, nhà cửa chưa đủ các giấy tờ hợp pháp theo quy định hiện nay là rất lớn, nhất là ở các tỉnh phía Nam.

Nếu cứ áp dụng chính sách đền bù như hiện nay thì nếu bị giải tỏa theo quy hoạch các gia đình đó không được đền bù thiệt hại, không được cả trợ cấp di dời. Muốn được đền bù theo giá nhà nước thì chỉ có cách xin "hợp thức hóa" và nộp tiền sử dụng đất 100% để rồi sau đó nhà nước sẽ đền bằng giá đó! Chính quyền địa phương vốn phải ôm đồm nhiều việc nay lại phải gánh thêm việc "hợp thức hóa", làm tăng thêm bộ máy hành chính. Chỉ có một số ít người dân có đủ tiền và nhiệt tình xin "hợp thức hóa" còn đại đa số vẫn đứng đưng. Điều này tạo điều kiện cho một số người bỏ tiền mua rẻ nhà và đất của họ bằng cách trả tiền lo "hợp thức hóa" và trả cho chủ nhân chưa hợp pháp một khoản tiền nữa để mua đứt nhà và đất của họ!

5. Thử tìm giải pháp

Chính sách đền bù giải tỏa còn chưa hợp tình hợp lý. Nhà nước, chính quyền thực ra không được lợi nhiều, chỉ làm giàu cho một số người mà đại đa số nhân dân lại bị thiệt hại. Cần xem xét, điều chỉnh lại chính sách đền bù. Chắc chắn việc đô thị hóa của các vùng đất quanh các thành phố lớn và cải tạo chỉnh trang các đô thị hiện có đòi hỏi có giải tỏa theo quy hoạch.

- Việc giải tỏa, đền bù là do quy hoạch. Do đó khi làm quy hoạch cần chú ý

làm sao để các diện tích và đối tượng di dời là nhỏ nhất, giảm kinh phí đền bù.

- Chính phủ thống nhất quản lý và chỉ đạo thực hiện mạng lưới kỹ thuật hạ tầng của cả thành phố.

- Chấm dứt việc giao đất, cấp đất lẻ tẻ cho từng dự án nhỏ cỡ vài chục tới trên 100 ha như hiện nay. Không cho phép các doanh nghiệp tự làm quy hoạch, tự làm hạ tầng cơ sở.

- Công bố trên tất cả các phương tiện thông tin đại chúng và tốt nhất là xuất bản thành sách tất cả các quy hoạch chi tiết (1/500) bán với giá rẻ để mỗi người dân đều biết.

- Giá đền bù khi phải giải tỏa phải dựa trên sự thỏa thuận trực tiếp với các gia đình có nhà và đất bị giải tỏa. Giá đó phải ngang với giá thị trường. Nếu không thỏa thuận được thì tổ chức đấu giá bán công khai.

- Căn cứ giá đã thỏa thuận đền bù với dân, UBND cấp quận, huyện tổ chức bán quyền sử dụng đất cho các doanh nghiệp muốn đầu tư khai thác diện tích đất đó. Giá bán bằng chi phí đền bù cộng chi phí đầu tư hạ tầng và các khoản nghĩa vụ khác. Sau khi thu được tiền của doanh nghiệp muốn đầu tư khai thác nhà và đất, UBND quận, huyện dùng tiền đó trả cho các hộ bị di dời.

Mục đích của quy hoạch phát triển, cũng như quy hoạch cải tạo chỉnh trang không chỉ là làm đẹp thành phố. Quy hoạch đó trước hết phải tạo ra cuộc sống tốt đẹp hơn, đảm bảo hơn cho người dân. Do đó trước khi có kế hoạch giải tỏa, cần phải có kế hoạch tái định cư và giải quyết việc làm.

Chúng ta đã chấp nhận kinh tế thị trường thì cũng nên dùng biện pháp thị trường để thực hiện đền bù giải tỏa. Không thể áp dụng biện pháp cưỡng chế ■