

Hiện tượng “quy hoạch treo” và đền bù giải tỏa không thỏa đáng gây bất bình trong dân mãi đến nay vẫn còn là một vấn đề thời sự nóng bỏng chưa có hướng giải quyết dứt khoát. Điều này cho thấy công tác quy hoạch sử dụng đất trên thực tế đã không được chuẩn bị một cách chu đáo như đã diễn ra ở nhiều nơi trên cả nước. Sở dĩ như thế vì không phải không có trường hợp việc quy hoạch đã nhân danh lợi ích công cộng nhưng thực chất chỉ là quá trình hoán đổi, phân phối lại đất đai và chỗ ở thông qua việc mua rẻ đất của dân (vì giá đền bù không thỏa đáng) để bán lại với giá cao hơn cho người có tiền (nhờ sự tăng trị tất yếu của đất trong khu vực được quy hoạch). Sự tăng trị của đất mà chỉ người có vốn mới được hưởng xét cho cùng cũng phẳng phất giống như loại giá trị thặng dư mà các chủ tư bản bóc lột của công nhân trong phương thức sản xuất tư bản chủ nghĩa thời kỳ đầu, sẽ tiếp tục bị coi là “bóc lột” nếu như các chủ tư bản vẫn không có hành động gì khác để điều hòa lợi ích giữa chủ thợ như sau này họ đã biết khôn khéo điều chỉnh.

Trong quy hoạch đất đai, cách điều hòa lợi ích duy nhất là đền bù giải tỏa thỏa đáng và lập kế hoạch tái định cư tốt cho người dân. Giá đền bù này phải là giá thị trường của đất trong thời điểm giải tỏa cộng thêm với phần tăng trị tức giá trị thặng dư dự kiến của đất đai sau quy hoạch. Nếu không thỏa mãn điều kiện căn bản này, việc đẩy những người dân từ các khu dân cư trung tâm ra vùng ngoại vi sẽ có thể phát sinh những nhân tố bất ổn trong đời sống kinh tế xã hội. Trong quy hoạch đất đai của ta hiện tại, đó là hành động phản đối của một số người dân quyết liệt không chịu di dời khi chưa được đền bù thỏa đáng, đôi khi còn biểu hiện thành những vụ khiếu kiện tập thể kéo dài năm này qua năm khác.

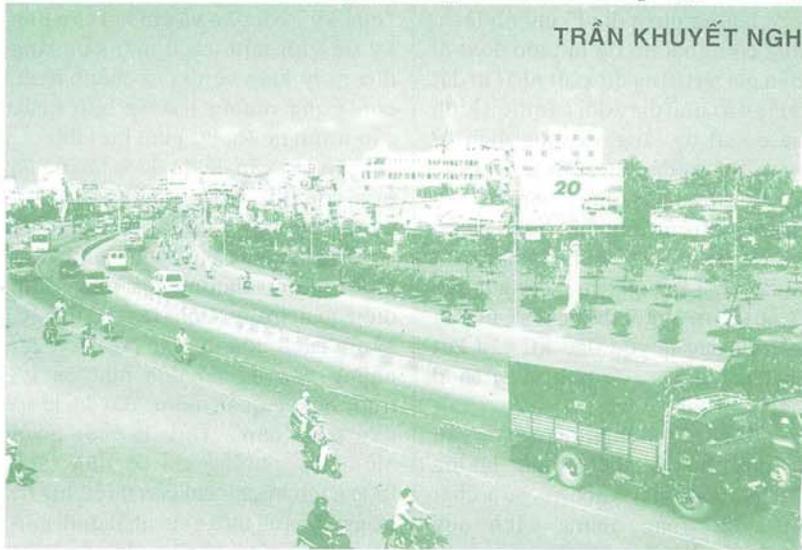
Điều hiển nhiên ai cũng biết là đất đai và nhà ở chỉ có xu hướng tăng giá chứ không bao giờ xuống giá. Nếu Nhà nước không biết dùng những công cụ có sẵn trong tay của

mình để điều hòa các lợi ích trong dân thì chỉ những thành phần có vốn mới có thể làm giàu nhanh chóng bằng siêu lợi nhuận trên những mảnh đất chắc chắn sẽ được tăng trị thông qua việc quy hoạch sử dụng. Điều này thật mâu thuẫn với định hướng XHCN, vì một xã hội xác lập theo định hướng này nhất thiết phải quan tâm đến lợi ích nhiều hơn cho

biểu hiện của giá trị thặng dư, trong đó có địa tô chênh lệch được định nghĩa là “phần lợi nhuận siêu ngạch ngoài lợi nhuận bình quân, thu được trên ruộng đất có điều kiện sản xuất thuận lợi hơn”; còn địa tô độc quyền là hình thức đặc biệt của địa tô tư bản chủ nghĩa, theo đó, “trong thành thị, địa tô độc quyền có ở các khu đất có vị trí thuận lợi cho phép xây dựng

Xác lập quan điểm mới cho vấn đề quy hoạch sử dụng đất

TRẦN KHUYẾT NGHI



Ảnh Hòa Tân

Nếu Nhà nước không biết dùng những công cụ có sẵn trong tay của mình để điều hòa các lợi ích trong dân thì chỉ những thành phần có vốn mới có thể làm giàu nhanh chóng bằng siêu lợi nhuận trên những mảnh đất chắc chắn sẽ được tăng trị thông qua việc quy hoạch sử dụng. Điều này thật mâu thuẫn với định hướng XHCN, vì một xã hội xác lập theo định hướng này nhất thiết phải quan tâm đến lợi ích nhiều hơn cho thường dân và dân nghèo mà nhà nước hoàn toàn có thể làm được bằng công cụ đòn bẩy quy hoạch vô cùng lợi hại của mình.

thường dân và dân nghèo mà nhà nước hoàn toàn có thể làm được bằng công cụ đòn bẩy quy hoạch vô cùng lợi hại của mình.

Trong phần lý luận về “các hình thái tư bản và các hình thức biểu hiện của giá trị thặng dư”, Khoa kinh tế-chính trị Mác-Lênin coi địa tô tư bản chủ nghĩa cũng là một hình thức

các trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ, nhà cho thuê có khả năng thu lợi nhuận cao” (xem Giáo trình kinh tế-chính trị học Mác-Lênin, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội, 2003, tr.144).

Như vậy, quy hoạch cũng có tác dụng làm thay đổi địa tô, biến địa tô thông thường trên đất xấu có hoa lợi

thấp thành địa tô chênh lệch và địa tô độc quyền, nghĩa là tạo ra giá trị thặng dư mà sự thu hoạch từ đó là một siêu lợi nhuận chỉ có thể rơi vào tay các nhóm đặc quyền. Lý luận của Khoa kinh tế-chính trị Mác-Lênin về giá cả ruộng đất còn cho rằng: “Bởi ruộng đất đem lại địa tô, tức là đem lại một thu nhập ổn định bằng tiền nên nó được xem như một loại tư bản đặc biệt, còn địa tô chính là lợi tức của tư bản đó” (sđd, tr.145). Trong trường hợp Nhà nước mua lại địa tô của dân theo giá rất thấp của địa tô thông thường, nhưng sau khi quy hoạch thì người dân lại không được hưởng phần địa tô chênh lệch, cũng có nghĩa họ đã bị tước đoạt đi phần giá trị thặng dư xuất phát từ đất đã tăng trị nhờ thay đổi các điều kiện của cơ sở hạ tầng và mục đích sử dụng, qua sự đầu tư thêm từ vốn của các nhà thầu xây dựng hợp tác với Nhà nước trên cùng một đơn vị diện tích, để phân lô, xây nhà bán lại với giá cao, mà kết quả cuối cùng là tạo cơ hội làm giàu thêm cho những phần tử đặc quyền đặc lợi cấu kết lẫn nhau một cách tinh vi và hợp pháp.

Muốn điều chỉnh căn bản vấn đề quy hoạch theo định hướng XHCN, cần phải vạch rõ bản chất bất công trong những cách quy hoạch và đền bù giải tỏa của quá khứ, đặc biệt trên những công trình quy hoạch dạng san lấp mặt bằng để hình thành các khu công-thương nghiệp hoặc dân cư mới, phân biệt với những trường hợp quy hoạch đơn thuần chỉ vì mục đích công cộng như nâng cấp mở đường làm cầu... Trong trường hợp sau (mở đường, làm cầu...), nhân dân trong khu vực ảnh hưởng đương nhiên được lợi nhờ giá trị đất tăng lên thì Nhà nước cũng không nên tính toán chi li quá đáng. Được biết, trong cuộc họp ngày 4.2.2004 của thường trực UBND TP.HCM để giải quyết những bất hợp lý trong đền bù giải tỏa, Sở tài chính cũng có nhắc đến vấn đề Nhà nước chưa có chính sách điều tiết địa tô chênh lệch giá trị thặng dư để làm cơ sở lý luận cho việc điều chỉnh nhằm tiến tới hình thành khung chính sách bồi thường hợp lý hơn.

Phương án 1 (trong số 2 phương án đưa ra) đã được nhiều quận huyện ủng hộ, theo đó các dự án đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp mở rộng đường giao thông sau khi hoàn thành làm tăng giá trị đối với phần đất còn lại thì thực hiện theo phương châm nhà nước và nhân dân cùng làm, nói cách khác là dân không nhận tiền bồi thường (vì đã được lợi) hoặc thậm chí còn đóng góp thêm một phần kinh phí đầu tư (xem báo Tuổi trẻ, 5.2.2004). Phương án này được các quận huyện ưa thích chẳng qua vì Nhà nước khỏi phải bồi thường đồng nào, nhưng chứng tỏ đã tính “quá kỹ” với dân và chỉ khi cần tính kỹ thì giới hủu trách mới sẵn sàng đưa ra lý luận về địa tô chênh lệch, còn trong những trường hợp khác cần tránh né thì lại giấu biệt đi!

Ngoài vấn đề đã được phân tích trên cơ sở lý luận về địa tô, để có được hướng giải quyết phóng khoáng lâu dài trong tương lai thật sự vì lợi ích tối thượng của nhân dân, điều quan trọng là phải trở lại từ gốc, bằng cách mạnh dạn xét kỹ lại những vấn đề có tính nguyên lý, trước hết về quan niệm “đất đai là sở hữu toàn dân”. Đây là một quan niệm thiết tưởng chỉ có tính sách lược cách mạng, chỉ cần thiết duy trì trong khoảng thời gian nhất định nào đó khi mà tầng lớp lao động nghèo khổ đang cần đứng lên để đập đổ giai cấp bóc lột chiếm dụng đất (đại tư sản mại bản và đại địa chủ...). Còn bây giờ, tình hình đã thay đổi hẳn, câu “đất đai là sở hữu toàn dân”, nếu đặt vào bối cảnh hiện thực cũng có nhiều điểm chưa rõ ràng và đã trở nên bất cập trong hoàn cảnh mới của nền kinh tế thị trường, thậm chí còn rất dễ bị hiểu lầm và lạm dụng, như trong những trường hợp tiến hành quy hoạch một cách lệch lạc bừa bãi thất lợi cho dân nghèo đã thấy rõ. Đó cũng là lý do chính khiến cho luật đất đai sửa đổi đến giờ vẫn chưa đạt được sự thuyết phục phổ biến đối với đa số mọi người.

Nói “đất đai thuộc sở hữu toàn dân” nhưng trên thực tế chỉ Nhà nước với tư cách đại diện dân mới có quyền hành sử, chi phối, cưỡng chế, thì nên nói thẳng “đất đai thuộc sở

hữu nhà nước” vì như thế mọi việc sẽ trở nên rõ ràng, rành mạch, công việc đặt ra những pháp luật về đất đai chỉ khi ấy và nhờ vậy mới có thể danh chính ngôn thuận được.

Tại Việt Nam và những nước có hoàn cảnh tương tự (như Trung Quốc), đất đai đang thực tế trở thành một thứ hàng hóa, và xu hướng chủ trương chung là cần phải thị trường hóa đất đai, đồng nghĩa với sự công nhận quyền sở hữu cụ thể dứt khoát về nhà đất, với kinh nghiệm đã chứng minh được ở Trung Quốc là càng thị trường hóa bao nhiêu thì lại càng luật lệ hóa bấy nhiêu. Trong chiều hướng tiến bộ này, Việt Nam cũng đang có những thay đổi tích cực cả về nhận thức lẫn thực tiễn, như có thể lấy thí dụ từ việc đấu giá quyền sử dụng đất đã thực hiện thí điểm nhiều nơi (đầu tiên là thủ đô Hà Nội) mà nội dung vốn dĩ đã bao hàm ý nghĩa đất đai là hàng hóa, do có thể đem ra để đấu giá, mua bán... Gần đây nhất, theo ông Trần Thế Ngọc, giám đốc Sở tài nguyên môi trường TP.HCM, từng bước sẽ tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển để có thể đưa hàng hóa đất ra thị trường ngày một nhiều hơn (báo Tuổi trẻ, 29.1.2004). Nếu quan điểm căn bản này được tiếp tục thông suốt và triển khai, thì việc cấp giấy quyền sử dụng nhà đất cho dân chẳng hạn, sẽ trở thành một nghĩa vụ đương nhiên mà Chính phủ có thể thực hiện thoải mái theo luật chứ không còn rụt rè ban phát một cách chậm chạp theo kiểu sợ đất lọt vào tay dân như thực trạng của hàng chục năm nay làm cho người dân vô cùng chán nản.

Trên phương diện quy hoạch sử dụng đất cũng vậy, nếu không chịu thay đổi quan điểm căn bản trên đây về đất đai thì vẫn sẽ tiếp tục bị rơi dài vào tình trạng lúng túng không lần được mối ra. Ý đồ quy hoạch tốt đẹp rốt cuộc bị một số kẻ cơ hội chủ nghĩa xấu xa lạm dụng để làm giàu bất chính bằng cách bóc lột giá trị thặng dư trên đất của người dân nghèo hoặc dân thường dưới hình thức địa tô chênh lệch và địa tô độc quyền ■