

# NHỮNG NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ BỒI THƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

GS.TS. Trần Minh Đạo

Đại học Kinh tế Quốc dân

Email: daotm@neu.edu.vn

Ngày 17 tháng 9 UBTVQH tổ chức họp để thảo luận về Dự thảo Luật đất đai sửa đổi trước khi chính thức trình Quốc hội xem xét. Và hiện tại, cuối tháng 10 đến đầu tháng 11 kỳ họp thứ Tư, Quốc hội Khóa XIII chính thức đang diễn ra tại Hà Nội, trong đó có thảo luận về Dự thảo Luật đất đai sửa đổi. Nhưng đánh giá khái quát về Dự thảo Luật đất đai sửa đổi, nhiều đại biểu Quốc hội vẫn cho rằng: "nút thắt" vẫn chưa được "cởi". Vậy "nút thắt" ấy ở chỗ nào? Các đại biểu cho rằng, "nút thắt" trong quá trình giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai là giá đất đền bù-bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Về giá đất các đại biểu nhận xét còn quá mơ hồ. Cũng chính sự mơ hồ ấy mà có tới 70- 80% các vụ khiếu kiện đã và đang diễn ra hiện nay thuộc về những khiếu kiện liên quan đến đất đai. Chính vì những lẽ trên, vấn đề xác định giá trị bồi thường, trong đó có giá đất, khi Nhà nước tiến hành thu hồi của những người đã hoặc sẽ được giao quyền sử dụng đất lâu dài là một vấn đề rất khó khăn và phức tạp. Đã có không ít bài viết và ý kiến về chủ đề này. Để góp một tiếng nói chung vào vấn đề sửa đổi Luật đất đai và sửa đổi Hiến pháp năm 1992, bài viết này tiếp tục bàn về chủ đề trên theo hướng đưa ra các nguyên tắc xác định giá trị bồi thường cho người dân bị thu hồi đất, theo quan niệm cá nhân của tác giả. Quyền sử dụng đất được đề cập trong bài viết này chỉ là quyền sử dụng đất dài hạn hợp pháp.

**Từ khóa:** bồi thường quyền sử dụng đất, thu hồi đất

Theo Luật đất đai hiện nay và Dự thảo Luật đất đai sửa đổi, tới đây vẫn tiếp tục khẳng định quan điểm tuyệt đối và nhất quán của Đảng và nhà nước ta là: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước không thừa nhận việc đổi lại đất đã giao cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai, không đặt vấn đề điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình và cá nhân.

Đối với người Việt Nam, ông cha ta thường có câu nói cửa miệng từ lâu: "Tấc đất, tấc vàng". Trong kháng chiến chống thực dân Pháp, để lôi kéo nông

dân tham gia đánh giặc, Đảng và Bác Hồ đã phải đương đầu khẩu hiệu "Người cày có ruộng". Như vậy, quan điểm của Đảng và Nhà nước ta coi đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nghĩa trước hết là, biên giới, lãnh thổ quốc gia thuộc chủ quyền thiêng liêng của tổ quốc, Nhà nước và từng người dân phải có nghĩa vụ để bảo vệ quyền thiêng liêng đó. Nhưng từng mảnh đất, từng miếng đất đã gắn với cuộc sống của từng con người Việt Nam cần phải có một cách nhìn khác. Đây cũng là nguồn tài sản, nguồn mưu sinh đối với họ. Chính vì lẽ đó, trong khi khẳng định quyền sở hữu tuyệt đối của toàn dân đối với đất đai, Nhà nước lại trao cho người dân quyền sử dụng với

8 biểu hiện cụ thể là: Chuyển đổi; chuyển nhượng; thừa kế; cho thuê; thế chấp (theo Luật đất đai sửa đổi năm 1993); cho, tặng; góp vốn kinh doanh; nâng cấp, tu bổ (theo Luật đất đai sửa đổi 1998). Việc trao cho người dân nhiều quyền như vậy đã làm cho ranh giới giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng không còn rõ nếu không đề cập tới việc người dân được giao đất phải nộp thuế cho Nhà nước. Từ đặc trưng về quyền sở hữu và quyền sử dụng của đất đai ở Việt Nam như trên, khi Nhà nước tiến hành thu hồi đất của dân cư vào những mục đích công ích hoặc triển khai các dự án liên quan đến hoạt động kinh doanh hoặc thương mại cần xuất phát từ những nguyên tắc sau:

*Một là*, thu hồi đất có liên quan chặt chẽ đến nguồn tài sản và/hoặc nguồn sinh kế của dân cư, cho nên việc đền bù cho người dân phải trên cơ sở bảo tồn mức tài sản và/hoặc nguồn sinh kế tương đương cho họ. Xuất phát từ nguyên tắc này, rõ ràng là, giá trị bồi thường cho người dân khi thu hồi đất có thể hoặc ngang bằng với giá mảnh đất và giá trị các tài sản gắn liền với đất hoặc ngang bằng với giá trị các điều kiện đảm bảo nguồn sinh kế tương đương cho người dân như trước khi họ bị thu hồi đất. Theo nguyên tắc này, trong nhiều trường hợp, giá đất, có thể, chỉ là một phần trong toàn bộ giá trị đền bù cho dân cư. Nguyên tắc này, trước hết, sẽ đảm bảo ổn định cuộc sống của người bị thu hồi đất, hơn nữa nó còn tạo ra sự công bằng giữa người bị thu hồi đất với người không bị thu hồi đất. Các cuộc khiếu kiện xảy ra liên quan đến đất đai thường là gắn với sự thiếu công bằng. Công bằng giữa người bị thu hồi đất và người không bị thu hồi đất là một loại công bằng cần được quan tâm trong chính sách đền bù khi thu hồi đất đai.

Đối với trường hợp người bị thu hồi quyền sử dụng đất, mà đất đó là đất thổ cư, trên đó chỉ có nhà ở ở và/ hoặc cả là nơi tạo ra sinh kế cho người dân, thì giá trị bồi thường phải bằng với giá mua lại một mảnh đất và ngôi nhà trên đó tương đương, kể cả sự tương đương về các điều kiện sinh kế và các chi phí liên quan đến sự chuyển đổi vị trí. Trong trường hợp này, giá trị đền bù của Nhà nước (hoặc các tổ chức được giao đất do thu hồi) có thể, phải cao hơn giá thị trường để mua lại quyền sử dụng lô đất đó (Đó là giá thị trường nào sẽ được bàn trong một nguyên tắc khác). Còn khi Nhà nước mua lại quyền sử dụng

những lô (mảnh) đất canh tác (Hay nói chung, những lô, mảnh đất có liên quan đến sinh kế của người dân) thì có thể sử dụng một trong hai phương thức sau: Nếu có quỹ đất, thì Nhà nước thực hiện việc bồi thường cho người có đất bị thu hồi bằng những lô, mảnh đất tương đương cộng thêm chi phí phát sinh do chuyển đổi vị trí lập nghiệp mới; nếu Nhà nước không có quỹ đất khác để bồi thường cho người bị thu hồi đất thì giá trị bồi thường, trong trường hợp này, sẽ bằng giá trị tạo ra một cơ sở sinh kế mới có khả năng mang lại thu nhập hàng năm tương đương. Lâu nay, trong chính sách đền bù của Nhà nước yêu cầu về việc đảm bảo điều kiện sinh kế cho người dân, khi họ bị thu hồi đất, thường bị xem nhẹ. Chẳng hạn, ngay dự luật đất đai sửa đổi, vừa được trình UBTVQH và kỳ họp thứ Tư, Quốc hội Khóa XIII xem xét, thì vấn đề này cũng chỉ dừng ở mức "Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ nhằm tổ chức lại sản xuất và bảo đảm đời sống". Theo chúng tôi, quy định như vậy có phần xem nhẹ, không thực sự đáng buồn, thiếu cụ thể trong việc bảo đảm sinh kế của người bị thu hồi đất. Vì coi những chi phí liên quan đến việc bảo đảm sinh kế và ổn định cuộc sống của người bị thu hồi đất chỉ là khoản "hỗ trợ được xem xét". Hỗ trợ theo tiếng Việt cũng có thể hiểu là sự ban ơn. Được xem xét cũng có thể hiểu là có thể có, mà cũng có thể không; có thể nhiều mà cũng có thể ít.

*Hai là*, như đã nói ở trên, cần phải quan niệm, giá đất bị thu hồi, trong nhiều trường hợp, chỉ là một bộ phận trong tổng chi phí đền bù cho người có đất bị Nhà nước thu hồi. Nhưng dù sao, đây cũng là phần giá trị dễ nhìn thấy nhất. Vậy giá đất bị thu hồi được xác định như thế nào?

Theo quy định trong Luật đất đai hiện hành thì "Giá đất do Nhà nước quy định sát với giá thị trường". Nhưng trên thực tế, theo thông tin mới nhất (đăng trên Báo Hà Nội Mới, số ra ngày 18/9/2012 - Phụ vụ cho phiên họp của UBTVQH ngày 17/9) thì, "Thực tế, bảng công bố giá tại các địa phương chỉ bằng 30- 60% giá thị trường. Mức cao nhất trong bảng giá đất của Hà Nội và TP Hồ Chí Minh chỉ là 81 triệu đồng/1m<sup>2</sup>, cũng là mức tối đa trong khung giá đất của Chính phủ. Trong khi giá chuyển nhượng trên thị trường là hàng trăm triệu đồng/1m<sup>2</sup>, cá biệt có nơi hàng tỉ đồng/1m<sup>2</sup>. Cách tính chênh

lệch như vậy đã gây thất thu lớn cho ngân sách nhà nước và tạo ra cảm nhận cho người bị thu hồi đất một sự thiệt thòi quá mức. Chính vì lẽ đó mà khi dùng mức giá thấp này để tính toán bồi thường cho người dân thì thường bị họ phản đối. Điều này trở thành nguyên nhân chính khiến gần 70% tổng số vụ khiếu nại, tố cáo trong những năm qua liên quan đến đất đai". Như vậy, theo nguồn thông tin này thì rõ ràng là, mặc dù Luật hiện hành đưa ra nguyên tắc đền bù theo giá "sát giá thị trường" "trong điều kiện bình thường", nhưng thực tế thì giá đền bù cho đất bị thu hồi ở các địa phương lại luôn thấp hơn và thường thấp xa so với giá thị trường thực tế. Do đó, việc triển khai thu hồi đất trong những năm qua chưa thành công, gây ra hậu quả nghiêm trọng trên nhiều phương diện cả về kinh tế, xã hội, phẩm chất cán bộ, là nguồn chủ yếu của "quốc nạn" tham nhũng. Xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa cũng như trên phương diện mật quản lý nhà nước, không nên và cũng không thể tiếp tục duy trì tình trạng này được nữa. Nguyên nhân sâu xa của hiện tượng trên bắt nguồn từ chính sự mơ hồ của phạm trù "sát giá thị trường". Cũng chính sự mơ hồ này đã gây nên sự khó vận dụng và cả sự tùy tiện ở các địa phương. Hiện tượng này, cộng thêm lợi ích nhóm đan xen vào, trong nhiều trường hợp, đã trở thành "cái ách" cho người bị thu hồi đất. Để khắc phục tình trạng trên, trong dự thảo Luật đất đai sửa đổi lần này Chính phủ đề xuất xác định giá đất theo hướng "do Nhà nước quyết định, bảo đảm nguyên tắc phù hợp với giá thị trường" thay cho nguyên tắc "sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường". Nhưng tình hình vẫn không sáng sủa hơn. Theo nhiều ý kiến của các Đại biểu Quốc hội thì vấn đề vẫn là ở chỗ, thế nào là phù hợp với giá thị trường? Phù hợp với giá thị trường khác gì sát giá thị trường? Giá thị trường đây là giá thị trường vào thời điểm nào? Nói tóm lại, về vấn đề này đúng là còn quá "mơ hồ". Chúng ta cũng cần nhớ lại, trong thời bao cấp chính sách hai giá – giá Nhà nước quy định và giá thị trường tự do – đã làm nảy sinh bao nhiêu tệ nạn, thì tình trạng "hai giá" và sự mơ hồ của giá đất như hiện nay còn "tồi tệ" hơn nhiều. Bởi lẽ, còn sự chênh lệch giá đất do Chính phủ quy định và giá trên thị trường tự do thì còn dư địa cho tệ nạn tham nhũng và lợi ích nhóm. Hiện nay, Việt Nam

đang muốn tuyên chiến một cách hiệu quả hơn với "giặc tham nhũng", nhưng lại không mạnh dạn triệt phá những yếu tố gốc tạo ra những nguồn của tham nhũng, một trong những nguồn chủ chốt đó là từ sự chênh lệch giá đất, thì cuộc chiến này sẽ không bao giờ thành công được. Mọi bàn bạc, mọi Nghị quyết chỉ là duy ý chí.

Về nguyên tắc định giá đất đền bù khi thu hồi đất, chúng tôi thiết nghĩ, không thể chỉ quy định "phù hợp với giá thị trường" là đủ, không thể quá đơn giản như vậy. Chúng tôi cho rằng, quản lý đất đai nói chung và xác định giá đất phục vụ cho công tác thu hồi, đền bù và giải phóng mặt bằng, nói riêng, là vấn đề phức tạp, cần phải làm cẩn thận, chu đáo, nghiêm túc, công khai, minh bạch có luận cứ và có sức thuyết phục thì mới hy vọng người có đất bị thu hồi "tâm phục, khẩu phục". Toàn bộ công việc này chúng ta cần tuân thủ quan điểm "tối thượng" trong các văn kiện của các Đại hội Đảng toàn quốc là "xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa", phải đặc biệt chú ý đến yêu cầu của cơ chế kinh tế thị trường và tính công bằng theo định hướng xã hội chủ nghĩa. Theo chúng tôi, để có căn cứ đền bù khi thu hồi đất cũng không nên đặt vấn đề định giá đất đền bù "sát giá thị trường". Sát giá thị trường cũng là sự "mơ hồ" và vi phạm các quy luật phổ biến của cơ chế kinh tế thị trường. Vì trên thực tế, khi nói sát giá thị trường thường dễ phát sinh tùy tiện. Bởi các cơ quan chức năng và chính quyền thường chỉ tính theo giá "sát dưới" chứ chưa hề có hiện tượng "sát trên". Chúng tôi cho rằng, trong các văn bản pháp quy về xác định giá đất đền bù khi thu hồi đất nên và cần phải tuân thủ nguyên tắc "theo, hoặc bằng hoặc đúng... giá thị trường". Đây mới là sự chuẩn mực theo yêu cầu của cơ chế kinh tế thị trường. Trong thời gian qua việc định giá đất đền bù của các địa phương thường thấp hơn giá thị trường quá xa, đó là việc làm sai, không chuẩn mực và không tuân thủ cơ chế kinh tế thị trường. Cho nên, muốn khắc phục mọi tồn tại trong việc thu hồi đất vào mục tiêu công ích cần mạnh dạn chỉnh sửa hệ thống Luật đất đai theo đúng đòi hỏi của thực tế vốn có của cuộc sống và tuân thủ yêu cầu của cơ chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Do vậy, để đền bù cho dân khi họ có đất bị thu hồi, thì giá đó chính là giá thị trường. Nhưng giá thị trường đó là giá thị trường nào?

Về chủ đề này, theo chúng tôi, giá thị trường đối với đất bị thu hồi cần phải có sự phân biệt giữa giá thị trường khi không hoặc chưa thu hồi, chưa có dự án (tức là giá thị trường trong điều kiện bình thường như quy định trong Luật đất đai hiện hành) với giá thị trường khi có dự án, có chủ trương và quy hoạch thu hồi. Giá thị trường, để làm một trong những, căn cứ cho việc đền bù khi thu hồi đất chính là giá thị trường trong "điều kiện bình thường". Trên thực tế, hoàn toàn có thể xác định được giá này bằng cách, Chính phủ cần quy định rõ một trong những chức năng của chính quyền địa phương (cụ thể là cấp phường, xã) phải, không chỉ quản lý bản đồ địa chính các thửa đất trên địa bàn, mà kèm theo đó còn phải lập hồ sơ về mức giá thị trường đối với từng thửa đất đó. Đây là mức giá giao dịch, mua bán đất diễn ra ở từng địa phương. Mức giá này cũng có thể khác nhau cho từng thửa đất tại địa phương. Hiện nay, không có địa phương nào là không có những giao dịch về đất đai. Hàng năm, chính quyền địa phương cập nhật giá từng thửa (hoặc khu) đất căn cứ vào những giao dịch diễn ra trong địa phương, công bố công khai cho dân chúng địa phương và báo cáo cho chính quyền cấp trên. Bên cạnh "giá thị trường trong điều kiện bình thường", thì khi ở địa phương nào đó có quy hoạch (chỉ những địa phương này chứ không phải tất cả mọi địa phương) nằm trong vùng dự án, chắc chắn ở đó lại diễn ra các giao dịch, mua bán đất đai, căn cứ vào đó chính quyền địa phương lại lập hồ sơ về giá thị trường mới – giá thị trường của đất đai sau quy hoạch. Giá này cũng cần được cập nhật cho đến lúc triển khai thu hồi chính thức. Chênh lệch giữa "giá thị trường trong điều kiện bình thường" và "giá thị trường mới, trước thu hồi" chính là "địa tô phát sinh". Chúng tôi tin tưởng rằng, nếu được giao nhiệm vụ rõ ràng, chính quyền các địa phương hoàn toàn lập được hồ sơ từng thửa hay lô đất đai kèm theo 2 chi tiêu về giá, nói trên. Tất nhiên, đây cũng là công việc không dễ, nhưng nếu có một chính quyền địa phương có năng lực, tận tâm vì công việc, đề cao nguyên tắc "thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa- công bằng" và vì dân thì yêu cầu trên hoàn toàn có thể thực hiện được. Để hỗ trợ cho công việc này, Chính phủ cần ban hành quy chế hướng dẫn xác định các chỉ tiêu giá thị trường.

*Thứ ba, kiên quyết thực hiện việc thu hồi và phân*

phối hợp lý "địa tô phát sinh" trong quá trình thu hồi đất. Loại địa tô này thường rất lớn trong trường hợp nhà nước thu hồi đất vì mục tiêu phục vụ cho các dự án thương mại hoặc khi Nhà nước thu hồi đất phục vụ cho việc mở đường, đặc biệt là những con đường trong nội đô, hoặc các đoạn đường đi qua các khu thị trấn, thị tứ, thị xã hay các khu vực đông dân cư sinh sống hoặc có khả năng sinh sống trong tương lai. Từ trước đến nay, Nhà nước còn xem nhẹ, chưa chú ý thỏa đáng đến và, do đó, cũng chưa hề đặt ra các giải pháp, phương án thu khoán này. Chính vì thế, điều đó đã tạo ra sự bất công rất lớn giữa người được thụ hưởng lợi thế từ các dự án với người bị thu hồi đất theo "giá bèo" và với toàn xã hội nói chung. Có nhiều trường hợp dân cư đang sống ở xa mặt đường, nay theo quy hoạch mới họ sẽ được ra gần hoặc ở ngay mặt đường, ở sát ngay khu dự án thương mại, nhưng đất của họ không bị thu hồi, mà giá bán đất tăng lên gấp bội. Nhờ vậy, tiền bạc, của cải từ giờ phút này chảy vào túi họ, đời đời con cháu, chắt, chứt chứt... họ, mà họ không tốn "giọt mồ hôi" nào. Từ đó, không chỉ, bản thân những người bị thu hồi đất bị "đền bù với mức giá bèo" bức xúc, mà cả xã hội cũng dễ dàng nhìn thấy sự bất công. Họ cho rằng chỉ có Nhà nước là không nhìn hay đúng hơn là "làm ngơ" trước dòng tiền bất công này và theo họ, đây là một trong những biểu hiện của "lợi ích nhóm". Đặc điểm của người dân Việt Nam là, nếu những khoản "địa tô phát sinh" được công khai, minh bạch và thu hồi về cho Nhà nước, họ sẽ cho đó là công bằng và sẵn sàng ủng hộ. Nếu khoản này rơi vào túi cá nhân, thì theo họ, đó là sự bất công. Do đó, theo chúng tôi, trong Luật đất đai sửa đổi tới đây không thể không đưa việc thu hồi "địa tô phát sinh" vào luật.

*Cuối cùng, để đảm bảo việc thu hồi đất của dân cư phục vụ cho những mục tiêu công ích một cách thuận lợi, cần phải quản lý tốt thị trường bất động sản và giá bất động sản gắn liền với đất. Một trong những nguyên lý của việc điều hành giá trên thị trường này là không nên kích thích thái quá thị trường, cầu thị trường và tiếp theo là cung bất động sản phát triển quá nóng. Trong những năm qua, theo nhận định của chúng tôi là, thị trường bất động sản phát triển quá nóng và giá bất động sản bị đẩy lên quá cao, khi so sánh với nhu cầu có khả năng thanh toán thực sự. Nhu cầu có khả năng thanh toán thực*

sự, đó phải là nhu cầu được hình thành từ những nguồn thu nhập chính đáng, chẳng hạn như: tiền lương, thù lao, tiền công, lợi nhuận... Nếu nhu cầu được hình thành từ những nguồn như thế, thì đó chính là nhu cầu thực, nhu cầu mua bất động sản để sử dụng thực. Nhu cầu đó sẽ kéo theo nguồn cung thực. Quan hệ cung cầu thực sẽ tạo nên giá bất động sản thực. Nhưng lâu nay, vì cả cầu và cung trên thị trường bất động sản được hình thành là chưa thực. Kể cả cầu và cung đều được hình thành bằng những yếu tố “không thực - ảo” chiếm ưu thế. Tình hình trên đã dẫn đến hậu quả tất yếu giá bất động sản trong nhiều năm qua bị đẩy lên quá mức. Thu hồi đất của dân cư theo giá “bèo”, bán bất động sản với giá “trên trời”. Từ đó, người bị thu hồi đất cảm nhận sự bất công quá lớn. Họ không thể “buông xuôi” hoặc thỏa mãn khi họ bị Nhà nước thu hồi đất. Mức giá bất động sản càng cao trong khi giá bồi thường càng thấp, thì sự không thỏa mãn của người bị thu hồi đất càng lớn. Sự không thỏa mãn càng cao thì sự bất mãn, có thể, sẽ càng lớn. Càng nhiều người bất mãn thì bức xúc xã hội càng trở thành vấn đề tiềm ẩn “nguy cơ” lớn. Cho nên, khi Chính phủ, vì mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, buộc phải cắt giảm đầu tư công (Đây có thể liên quan đến một khoản thu nhập không chính đáng), giảm tín dụng cho vay liên quan đến bất động sản (kể cả cho vay để mua- kích cầu và cho vay để đầu tư vào các

đự án bất động sản - kích cung)... đã làm cho cầu bất động sản dần trở về cầu thực, thị trường bất động sản tồn đọng, giá bất động sản giảm sút là đương nhiên. Nhưng theo chúng tôi, mức giảm hiện nay cũng còn chậm. Giá bất động sản vẫn cao so với cầu thực. Với tình trạng giá bất động sản như hiện tại nếu sớm nghỉ đến hoặc thực thi việc hỗ trợ tín dụng cho thị trường này, vì mục tiêu thanh khoản và giảm dư nợ xấu cho hệ thống ngân hàng thương mại (Theo Bộ trưởng Bộ xây dựng Trịnh Đình Dũng “tính đến ngày 31 -8 2012 dư nợ tín dụng của bất động sản khoảng 203.000 tỷ đồng.... thì trong đó dư nợ từ hệ thống ngân hàng thương mại chiếm 57%”) thì đó sẽ tiếp tục hoặc lặp lại vòng xoáy của những khiếm khuyết trong điều hành kinh tế vĩ mô và hậu quả dây chuyền là việc đền bù thu hồi đất đai của dân cư vì sự nghiệp chung chưa thể suôn sẻ.

Trên đây là một số ý kiến đề xuất, liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến những nguyên tắc định giá và giá trị bồi thường cho người dân bị thu hồi đất cho những mục tiêu quy hoạch sự phát triển kinh tế-xã hội của đất nước. Điểm trung tâm của những nguyên tắc đó được hội tụ ở các thuật ngữ: tuân thủ cơ chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, công bằng, công khai, minh bạch, vì dân, vì tư, tận tâm. Hy vọng rằng, những ý kiến trên sẽ góp phần nhất định vào hoàn chỉnh Luật đất đai hiện hành và sửa đổi Hiến pháp năm 1992. □

#### Tài liệu tham khảo:

1. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI, Nxb Chính trị Quốc gia – Sự thật, Hà Nội - 2011.
2. Luật đất đai sửa đổi 1993, 1998...
3. Báo Hà Nội mới, số ra ngày 18/9/2012.
4. Báo Quân đội nhân dân, số 18520-Thứ năm 1-11-2012.