

**HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG CHO ĐỒNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐỒNG SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, LỢI ÍCH CÔNG CỘNG**

*NGUYỄN VINH DIỆN\**

*Ngày nhận bài: 12/04/2019*

*Ngày phản biện: 20/04/2019*

*Ngày đăng bài: 15/06/2019*

**Tóm tắt:**

Bài viết phân tích các quy định về bồi thường cho đồng quyền sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; trên cơ sở đánh giá thực trạng áp dụng các quy định này, tác giả đưa ra một số kiến nghị góp phần hoàn thiện pháp luật về bồi thường cho đồng quyền sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản khi Nhà nước thu hồi đất.

**Từ khóa:**

Bồi thường, đồng quyền sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản, thu hồi đất.

**Abstract:**

The article analyzes legal provisions on compensation for co-use of land, co-ownership of land-attached property when the State recovered land for defense and security purposes; socio-economic development because of national and public interests; on the basis of assessing the status of application of these legal provisions, the author makes some recommendations for law on compensation for co-use of land and property co-ownership when the State recovered land.

**Keywords:**

Compensation, co-use of land, property co-ownership, land recovery.

**1. Quy định về bồi thường cho đồng quyền sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng**

Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì người sử dụng đất được bồi thường về đất khi có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013<sup>1</sup>; đối với tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước bồi thường nếu chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị

<sup>1</sup> \* ThS. LS., Văn phòng luật sư Vinh Diện & Cộng sự; Email: dienlsg@yahoo.com

<sup>1</sup> Khoản 1, Điều 74 Luật Đất đai năm 2013.

thiệt hại về tài sản<sup>2</sup>. Đồng quyền sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất về nguyên tắc được Nhà nước bồi thường các loại thiệt hại và mức bồi thường như bồi thường cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản không phải là đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu tài sản. Đồng quyền sử dụng đất được hiểu là một thửa đất thuộc quyền sử dụng của nhiều người sử dụng đất; đồng sở hữu tài sản là tài sản thuộc quyền sở hữu chung của nhiều cá nhân, tổ chức. Căn cứ phát sinh đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản có thể do cùng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng được tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cùng được thừa kế; tài sản chung phát sinh do cùng góp vốn, liên doanh liên kết; tài sản chung của vợ chồng theo quy định của pháp luật hôn nhân và gia đình... Theo quy định tại Khoản 2, Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 thì thửa đất, tài sản gắn liền với đất có nhiều người chung quyền sử dụng, chung quyền sở hữu thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và cấp cho mỗi người một Giấy chứng nhận hoặc cấp chung trong một Giấy chứng nhận nếu họ có yêu cầu.

Ngoài những quy định chung về bồi thường cho người bị thiệt hại về đất và tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất như điều kiện, nguyên tắc, mức bồi thường ... thì Luật Đất đai năm 2013 không có điều nào quy định cụ thể về bồi thường cho đồng quyền sử dụng, đồng quyền sở hữu mà được quy định tại Điều 15 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (*sau đây gọi tắt là Nghị định 47*). Theo đó, Điều 15 Nghị định 47 chỉ quy định ngắn gọn khi thu hồi đất của các đồng sử dụng nếu có căn cứ, giấy tờ xác định được diện tích của từng chủ sử dụng thì bồi thường theo diện tích của từng chủ sử dụng, nếu không xác định được diện tích của từng chủ sử dụng thì bồi thường chung cho các đồng sử dụng. Việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đồng sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn.

Quy định trên đây về bồi thường cho cho đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu còn rất chung chung cho nên thực tiễn áp dụng quy định này gặp nhiều vướng mắc, cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, quá trình bồi thường, việc thông báo thu hồi đất, kiểm đếm, lập phương án, phê duyệt phương án, quyết định thu hồi, chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện như thế nào nếu có người là đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu tài sản không đồng ý. Theo đó, việc thực hiện các thủ tục bồi thường và chi trả được thực hiện với tất cả đồng sử dụng, đồng sở hữu hay chỉ thực hiện với một số người là đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu hay thực hiện với người đại diện của các đồng sử dụng, đồng sở hữu. Nếu trình tự, thủ tục chỉ được thực hiện với một số đồng sử dụng, đồng sở hữu thì có giá trị pháp lý ràng buộc với những đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu khác hay không.

*Thứ hai*, chưa quy định rõ trách nhiệm chi trả tiền bồi thường trong trường hợp đồng quyền sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản không được chi trả quyền lợi bồi thường. Thực tế có

---

<sup>2</sup> Khoản 1, Điều 88 Luật Đất đai năm 2013.

nhiều trường hợp khi thực hiện việc thu hồi, lập phương án do nguyên nhân khách quan hoặc chủ quan mà cơ quan thực hiện nhiệm vụ bồi thường không xác định hết đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu dẫn đến chi trả tiền bồi thường sót người được thụ hưởng. Những người nhận đất, nhận tiền bồi thường cũng không chi trả lại cho đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu khác dẫn đến quyền lợi của họ bị ảnh hưởng. Khi đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu khiếu nại thì trách nhiệm không được xác định rõ, dẫn đến sự đùn đẩy trách nhiệm giữa các đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu đã được thụ hưởng quyền lợi với cơ quan thực hiện việc bồi thường.

*Thứ ba*, quyền khiếu nại, khởi kiện toàn bộ hoặc một phần được xác định như thế nào nếu đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu không đồng ý với việc thu hồi, bồi thường. Điều này được đặt ra trong trường hợp có đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu đồng ý; có đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu không đồng ý với các quyết định hành chính, hành vi hành chính phát sinh trong quá trình thu hồi, bồi thường. Theo đó, nếu trong các đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu có người không đồng ý với quyết định thu hồi đất, không đồng ý với phương án bồi thường thì họ được quyền khiếu nại, khởi kiện toàn bộ quyết định thu hồi, toàn bộ phương án bồi thường hay họ chỉ được khiếu nại, khởi kiện liên quan đến phần quyền lợi của họ; nếu họ chỉ được khiếu nại, khởi kiện liên quan đến phần quyền lợi của họ thì phần quyền lợi đó được xác định như thế nào.

*Thứ tư*, chính sách tái định cư đối với các đồng sử dụng, đồng sở hữu chưa được quy định rõ ràng. Vấn đề này được đặt ra trong trường hợp các đồng quyền sử dụng, đồng sở hữu đều có nhu cầu tái định cư nhưng đất tái định cư không đủ để bồi thường cho từng người sử dụng đất do quỹ đất tái định cư không đủ hoặc diện tích đất bị thu hồi ít dẫn đến đất tái định cư cũng ít. Do nhu cầu tái định cư thực sự hoặc do việc bồi thường bằng đất mang lại giá trị cao hơn, lâu dài hơn nên đồng quyền sử dụng đất nào cũng muốn được nhận đất tái định cư. Do pháp luật không quy định rõ vấn đề này nên dẫn đến sự tranh giành giữa các đồng sử dụng, từ đó dẫn đến khó khăn cho quá trình bồi thường.

*Thứ năm*, Điều 14 Nghị định 47 quy định việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đồng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn. Trên thực tế, các địa phương quy định về vấn đề này cũng không giống nhau. Chẳng hạn, tỉnh Quảng Ninh quy định những người đang đồng quyền sử dụng đất tự thỏa thuận phân chia số tiền bồi thường, nếu không tự thỏa thuận được thì số tiền bồi thường chung cho những người đang đồng quyền sử dụng đất được gửi vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước và được chi trả sau khi có văn bản thỏa thuận của những người đang đồng quyền sử dụng đất hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc quyết định của Tòa án<sup>3</sup>; tỉnh Nghệ An quy định việc phân chia tiền bồi thường cho các đồng quyền sử dụng đất được xác định trên cơ sở văn bản thỏa thuận của các đối tượng sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất hoặc Tổ chức hành nghề công chứng xác nhận theo quy định của pháp luật; nếu hết thời hạn chi trả mà các

<sup>3</sup> Điều 10 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 3000/2017/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

đồng quyền sử dụng đất không thỏa thuận được thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng gửi tiền bồi thường về đất của các đối tượng vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước và thông báo cho các đối tượng được biết<sup>4</sup>; thành phố Hồ Chí Minh quy định việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đối tượng đồng quyền sử dụng đất không thể phân chia hoặc chưa phân chia do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì các bên tự giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự, nếu đang có tranh chấp thì số tiền bồi thường sẽ được chuyển vào Kho bạc Nhà nước theo quy định, chờ sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất, nhà, tài sản<sup>5</sup>.

Cơ bản Ủy ban nhân dân các tỉnh đều quy định theo hướng nếu các đồng quyền sử dụng đất không thỏa thuận được về việc phân chia tiền bồi thường thì Nhà nước sẽ chi trả khi có quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Số tiền bồi thường được gửi vào kho bạc hoặc ngân hàng. Tuy nhiên, các quy định trên đây lại không quy định rõ việc gửi tiền có lãi suất không, lãi suất thuộc về ai, trong nhiều trường hợp lãi suất rất lớn do số tiền bồi thường cao cộng với thời gian tranh chấp kéo dài.

## **2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về bồi thường cho đồng quyền sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng**

Điều 15 Nghị định 47 chỉ quy định bồi thường về đất đối với đồng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc thu hồi đất nếu có tài sản gắn liền với đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của nhiều người thì việc bồi thường phải được thực hiện đối với đồng quyền sử dụng đất và đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất. Đồng quyền sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất được pháp luật dân sự xác định là sở hữu chung theo phần hoặc sở hữu chung hợp nhất<sup>6</sup>. Quyền sở hữu chung được dễ dàng nhận biết nếu các chủ sử dụng, sở hữu đã được xác nhận bằng các giấy tờ về quyền sử dụng đất, sở hữu. Tuy nhiên, nhiều trường hợp quyền sở hữu chung không thể dễ dàng nhận biết, đó là trường hợp tài sản chưa được chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu tài sản; tài sản thừa kế chưa được phân chia; các đồng sử dụng, đồng sở hữu cố tình che giấu quyền sở hữu chung của các đồng sử dụng, đồng sở hữu khác... Những điều này sẽ gây khó khăn và dễ làm phát sinh tranh chấp trước, trong và sau khi thực hiện việc bồi thường. Vì thế, cần có những kiến nghị sau để hoàn thiện các quy định về bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng chung, sở hữu chung, bao gồm:

*Thứ nhất*, bổ sung quy định cụ thể về bồi thường cho các chủ thể là chủ sở hữu chung

---

<sup>4</sup> Điều 9 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An ban hành kèm theo Quyết định số 58/2015/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

<sup>5</sup> Điều 14, Điều 42 Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

<sup>6</sup> Điều 207 Bộ luật Dân sự năm 2015.

đối với tài sản gắn liền với đất khi thu hồi đất. Việc thu hồi đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản này thuộc quyền sở hữu của nhiều chủ thể sẽ gây thiệt hại đến tài sản của họ. Trong nhiều trường hợp giá trị tài sản gắn liền với đất lớn hơn quyền sử dụng đất. Để bảo đảm quyền lợi của họ, cơ quan thực hiện việc thu hồi, bồi thường phải đưa các đồng sở hữu này vào tham gia quá trình thu hồi và bồi thường từ khi thông báo thu hồi đất cho đến khi kết thúc việc thu hồi đất, bao gồm cả quá trình khiếu nại, tố cáo, khởi kiện. Pháp luật cần quy định cụ thể bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất cho các đồng sở hữu với tư cách là một chủ thể của quá trình đó với đầy đủ các quyền và nghĩa vụ như các chủ thể khác, bao gồm các quyền và nghĩa vụ liên quan đến trình tự, thủ tục thu hồi và bồi thường; các lợi ích được nhận và các nghĩa vụ phải thực hiện; quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện theo quy định của pháp luật.

*Thứ hai*, cần quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thu hồi và bồi thường đối với các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất; quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện của các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất. Theo đó, cần quy định cụ thể các nội dung sau: (i) Quy định quá trình thực hiện thu hồi và bồi thường, cơ quan thực hiện việc thu hồi có trách nhiệm xác định đầy đủ, chính xác các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất; (ii) Quy định các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất được biết và nhận thông báo thu hồi đất, phổ biến thông báo thu hồi đất; được tham gia vào quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; được tham gia quá trình Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã vận động, thuyết phục đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; (iii) Quy định các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất được nhận và thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyết định kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc; (iv) Quy định các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất có quyền, nghĩa vụ tham gia các cuộc họp với người dân trong khu vực có đất bị thu hồi trước khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (v) Quy định các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất có tên trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được niêm yết phương án này tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; (vi) Quy định các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản được nhận quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và có quyền có ý kiến, khiếu nại, khởi kiện nếu không đồng ý với phương án; được tham gia quá trình đối thoại với cơ quan thực hiện thu hồi về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; có tên trong quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất và được nhận các quyết định này; (vii) Quy định các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất được tham gia vào quá trình Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam vận động, thuyết phục chấp hành quyết định thu hồi đất và bàn giao mặt bằng; (viii) Quy định các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất được biết, được nhận quyết định cưỡng chế và thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan đến

việc cưỡng chế; (ix) Quy định các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu được quyền kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, khởi kiện theo quy định của pháp luật đối với quyết định kiểm đếm bất buộc; quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quyết định thu hồi đất và quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và các hành vi hành chính liên quan đến quá trình thu hồi đất.

*Thứ ba*, cần quy định cụ thể các đồng sử dụng, đồng sở hữu cùng được nhận tiền bồi thường, tiền hỗ trợ, nhà đất tái định cư hoặc ủy quyền cho người khác nhận các quyền lợi này. Cơ quan thực hiện việc chi trả bồi thường không chi trả tiền, bàn giao nhà đất tái định cư nếu không có đầy đủ tất cả đồng sử dụng, đồng sở hữu, trừ khi có thỏa thuận khác.

*Thứ tư*, cần quy định cụ thể chính sách hỗ trợ đối với các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản mà việc thu hồi đất không làm ảnh hưởng hay mất ổn định đời sống, sản xuất, mất công ăn việc làm hay phải di chuyển chỗ ở. Về nguyên tắc, Nhà nước hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi nếu việc thu hồi đất dẫn đến việc người có đất bị thu hồi bị mất ổn định đời sống và sản xuất, mất việc làm dẫn đến phải chuyển đổi nghề, phải di chuyển chỗ ở. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy nhiều đồng sử dụng, đồng sở hữu có nhiều thửa đất, nhiều tài sản gắn liền với đất nhưng khi thu hồi đất thì chỉ gây thiệt hại về đất, về tài sản gắn liền với đất mà không làm ảnh hưởng hay mất ổn định đời sống, sản xuất, mất công ăn việc làm hay phải di chuyển chỗ ở. Điều này xảy ra đối với các thửa đất được đầu cơ, được mua để dành mà chưa có nhu cầu sử dụng, những thửa đất nông nghiệp bỏ hoang hoặc trong các đồng sử dụng đất thì có người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, có người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Thực tiễn cho thấy khi xem xét hỗ trợ, cơ quan thực hiện việc bồi thường căn cứ vào chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc căn cứ vào sổ hộ khẩu để xác định diện được hỗ trợ. Vì thế, cần quy định cụ thể Nhà nước chỉ hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, đào tạo chuyển đổi nghề, hỗ trợ di chuyển chỗ ở và các hỗ trợ khác nếu việc thu hồi đất dẫn đến những thiệt hại, những ảnh hưởng phải hỗ trợ. Quá trình thực hiện thu hồi đất, cơ quan thực hiện việc thu hồi phải xác định được chính xác người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất cần được bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất gây ra. Điều này vừa tránh thiệt hại cho Nhà nước, vừa đảm bảo những khoản hỗ trợ phát huy được giá trị đích thực của nó.

*Thứ năm*, cần quy định cụ thể về tái định cư đối với các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất. Điều này đặt ra trong trường hợp có nhiều đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất và trong số họ có nhiều người có nhu cầu được tái định cư. Trong khi đó, hoặc là quỹ đất tái định cư không đủ để bồi thường bằng đất hoặc diện tích đất bị thu hồi ít dẫn đến đất tái định cư không đáp ứng được nhu cầu của tất cả đồng sử dụng, đồng sở hữu. Khi thực hiện việc bồi thường, do không thống nhất được người nhận đất tái định cư, người nhận tiền bồi thường dẫn đến khó khăn cho quá trình bồi thường. Về nguyên tắc, các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất có quyền được bồi thường bằng đất hoặc bồi thường bằng tiền, mặc dù kỹ phần từng người có thể khác nhau. Hơn nữa, nhu cầu được bồi thường bằng đất, được tái định cư là nhu cầu chính đáng. Để giải quyết vấn đề này,

xuất phát từ quyền sử dụng chung, quyền sở hữu chung theo quy định của pháp luật dân sự, cần quy định Nhà nước bồi thường bằng đất cho tất cả các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tất cả các đồng sử dụng, đồng sở hữu; các đồng sử dụng, các đồng sở hữu nếu không tự thỏa thuận được với nhau về việc người nhận đất, người nhận tiền thì có quyền yêu cầu tòa án chia tài sản chung theo quy định của pháp luật dân sự và tố tụng dân sự.

*Thứ sáu*, cần quy định cụ thể quyền kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, khởi kiện trong trường hợp nếu có đồng sử dụng, đồng sở hữu không đồng ý với quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định cưỡng chế và những vấn đề pháp lý khác phát sinh trong quá trình bồi thường. Các đồng sử dụng, đồng sở hữu có các quyền và nghĩa vụ như nhau liên quan đến việc kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, khởi kiện phát sinh trước, trong và sau khi hoàn thành quá trình thu hồi đất, bồi thường và tái định cư. Vì thế, nếu đồng sử dụng, đồng sở hữu không đồng ý với bất kỳ nội dung nào của quá trình đó thì đều có quyền kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, khởi kiện. Do đó, cần quy định nếu quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung xác định được từng phần và việc bồi thường cho đồng sử dụng, đồng sở hữu này không ảnh hưởng đến phần của đồng sử dụng, đồng sở hữu khác thì họ chỉ được quyền kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với phần thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình; nếu quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung không thể tách bạch, xác định được quyền sử dụng, quyền sở hữu của từng chủ sử dụng, chủ sở hữu thì đồng sử dụng, đồng sở hữu có quyền kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với các vấn đề pháp lý phát sinh đối với toàn bộ tài sản bị thu hồi. Đồng thời, cần quy định trong trường hợp quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung không thể tách bạch, xác định được quyền sử dụng, quyền sở hữu của từng người mà có người không đồng ý với quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất thì các khoản bồi thường, hỗ trợ chưa được chi trả cho những đồng sử dụng đã đồng ý với phương án bồi thường mà chờ kết quả giải quyết kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, khởi kiện.

*Thứ bảy*, cần quy định cụ thể trách nhiệm của cơ quan thực hiện thu hồi, bồi thường trong trường hợp không xác định đúng và đầy đủ các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất dẫn đến thiệt hại cho đồng sử dụng, đồng sở hữu còn lại không được bồi thường. Trường hợp này phát sinh khi người sử dụng đất, người sở hữu tài sản đứng tên trong giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản bị thu hồi hoặc người đang trực tiếp quản lý tài sản bị thu hồi do vô tình hoặc cố ý không kê khai đầy đủ đồng sử dụng, đồng sở hữu và cơ quan thực hiện việc bồi thường không điều tra, xác minh đầy đủ dẫn đến sót đồng sử dụng, đồng sở hữu, chẳng hạn như trường hợp đồng sử dụng, đồng sở hữu phát sinh từ quyền thừa kế. Sau khi đã có quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt và chi trả bồi thường thì đồng sử dụng, đồng sở hữu mới biết quyền lợi của mình bị ảnh hưởng nhưng người đã nhận tiền không hoàn trả hoặc không còn tiền để hoàn trả cho đồng sử dụng, đồng sở hữu bị bỏ sót đã gây thiệt hại cho những người này. Vì thế, cần quy định nếu cơ quan thực hiện việc thu hồi đất xác định không đúng, không đầy đủ đồng sử dụng, đồng sở hữu dẫn đến thiệt hại cho họ

thì đồng sử dụng, đồng sở hữu được quyền yêu cầu cơ quan thực hiện việc thu hồi đất bồi thường theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

*Thứ tám*, cần quy định thống nhất cách thức phân chia tiền bồi thường trong trường hợp các đồng sử dụng, đồng sở hữu có tranh chấp về phần mà mình được hưởng và chi trả tiền lãi suất trong trường hợp này. Điều 14 Nghị định 47 quy định việc phân chia tiền bồi thường cho các đồng sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn, nhưng thực tế các tỉnh lại có những quy định khác nhau. Để áp dụng thống nhất pháp luật trong cả nước thì Chính phủ cần quy định nếu có tranh chấp thì đồng sử dụng, đồng sở hữu tài sản có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết xác định phần mà từng đồng sử dụng, đồng sở hữu được hưởng. Tranh chấp giữa các đồng sử dụng, đồng sở hữu đối với việc phân chia số tiền mỗi người được hưởng mà không tranh chấp với cơ quan thực hiện việc thu hồi không còn là tranh chấp hành chính mà là tranh chấp dân sự về việc xác định quyền sở hữu của từng người trong sở hữu chung theo pháp luật dân sự nên Tòa án là cơ quan giải quyết tranh chấp này. Sau khi có văn bản thỏa thuận phân chia quyền lợi bồi thường của tất cả các đồng sử dụng, đồng sở hữu được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc có bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì cơ quan thực hiện bồi thường chi trả cho từng người theo văn bản thỏa thuận hoặc phán quyết của Tòa án.

Đối với khoản tiền lãi suất trong trường hợp trên cần quy định như sau: Khi có tranh chấp giữa các đồng sử dụng đất, đồng sở hữu tài sản thì số tiền bồi thường được gửi vào ngân hàng theo kỳ hạn nhất định, nếu hết kỳ hạn mà tranh chấp giữa các đồng sử dụng, đồng sở hữu chưa được giải quyết xong thì ngân hàng chủ động gia hạn tiền gửi theo kỳ hạn tương tự. Số tiền lãi suất sẽ chi trả cho đồng sử dụng, đồng sở hữu tương ứng với số tiền bồi thường được hưởng tính từ ngày các đồng sử dụng, đồng sở hữu bàn giao mặt bằng cho Nhà nước; tiền lãi suất thuộc về Nhà nước tính đến ngày Nhà nước được bàn giao mặt bằng. Quy định này vừa khuyến khích các đồng sử dụng, đồng sở hữu sớm bàn giao mặt bằng để triển khai dự án, vừa đảm bảo quyền lợi của đồng sử dụng, đồng sở hữu./.

### **DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (2018), *Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*, ban hành kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UB ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An (2015), *Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An*, ban hành kèm theo Quyết định số 58/2015/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh (2017), *Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh*, ban hành kèm theo Quyết định số 3000/2017/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh.