



BẬT CẬP TRONG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ-XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

Châu Hoàng Thân

Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ

Thông tin chung:

Ngày nhận: 06/03/2016

Ngày chấp nhận: 26/07/2016

Title:

The limitations of current regulations on the procedures of land recovery for national defense, security, and socioeconomic development purposes

Từ khóa:

Bật cập, thu hồi đất, quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế xã hội

Keywords:

Land recovery, limitations, national defense and security, socioeconomic development

ABSTRACT

The purpose of strict regulations about the procedures of land recovery is to achieve a democratic, transparent, and fair process of land clearance. The 2013 Land Law and other instructive documents remarkably updated many new regulations, but such regulations still remain certain limitations. Focusing on land recovery procedure's regulations, this paper is to present improvements over periods as well as to analyse current regulations' limitations in particular about land recovery for the national defense, security, socioeconomic development purposes.

TÓM TẮT

Quy định chặt chẽ về trình tự, thủ tục thu hồi đất nhằm đảm bảo tính dân chủ, công khai và công bằng trong quá trình giải phóng mặt bằng. Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có nhiều quy định mới về trình tự, thủ tục nhưng vẫn tồn tại những hạn chế nhất định. Bài viết sẽ trình bày sự phát triển quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất qua các giai đoạn và phân tích, chỉ rõ những bất cập trong quy định hiện hành về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Trích dẫn: Châu Hoàng Thân, 2016. Bất cập trong quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ. 44d: 1-9.

1 KHÁI QUÁT VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

1.1 Khái niệm trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Trình tự là khái niệm mô tả các bước để thực hiện một công việc nhất định, có trước có sau nhằm đảm bảo tính thống nhất và đạt hiệu quả

trong quá trình thực hiện công việc¹. Thủ tục là những việc phải làm theo một trật tự nhất định để tiến hành một công việc mang tính chất chính thức. Thông thường thì thủ tục được hiểu là cách thức thực hiện những hành động cần thiết để giải quyết bất kì công việc nào đó trên thực tế². Như vậy có

¹ Nguyễn Như Ý, 2011. Đại từ Tiếng Việt, Tái bản lần thứ 12. NXB. Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, tr.1537.

² Hoàng Phê, 2003. Từ Điển Tiếng Việt. NXB. Đà Nẵng, tr.960.

thể khái quát trình tự, thủ tục là những công việc cần thực hiện của từng bước đã được sắp xếp trước, sau. Hiện nay, trong các văn bản quy phạm pháp luật vẫn chưa nêu ra khái niệm về trình tự, thủ tục thu hồi đất. Theo tác giả, trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là những công việc phải thực hiện trong từng bước theo thứ tự do pháp luật quy định khi nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Trình tự, thủ tục thu hồi đất có ý nghĩa vô cùng quan trọng; trình tự, thủ tục chặt chẽ, rõ ràng, công khai, minh bạch là tiền đề cơ bản cho thành công trong giải phóng mặt bằng. Đối với chủ thể thu hồi đất, giúp họ xác định rõ nhiệm vụ cụ thể; đối với người có đất thu hồi, giúp thực hiện quyền giám sát, thể hiện dân chủ trong quá trình thu hồi đất; đối với Nhà nước, trình tự, thủ tục là công cụ quản lý, kiểm soát quá trình thu hồi đất, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên, cân bằng lợi ích của Nhà nước - chủ đầu tư - người có đất thu hồi.

Trình tự, thủ tục thu hồi đất là yếu tố thể hiện rõ ràng nhất tính dân chủ, công khai, minh bạch và trách nhiệm giải trình của chính quyền địa phương trước và trong quá trình thu hồi đất làm thay đổi cuộc sống của một con người: chỗ ở, nghề nghiệp, quê hương...³ Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng có những đặc điểm cơ bản sau:

Một là, trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, mang tính hành chính.

Quy trình các bước tiến hành thu hồi đất được quy định chi tiết trong Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành; điều này nhằm đảm bảo tính nhất quán và công bằng trong quá trình áp dụng. Trình tự, thủ tục thu hồi đất là một loại của trình tự, thủ tục hành chính; do cơ quan nhà nước tiến hành với tư cách là chủ thể quản lý thu hồi lại quyền sử dụng đất đã trao và khi người có đất thu hồi không hợp tác thì có quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

Hai là, trình tự được thực hiện bởi sự phối hợp của nhiều chủ thể, đặc biệt là vai trò chính yếu của

tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trình tự, thủ tục thu hồi đất không chỉ được thực hiện bởi một chủ thể riêng biệt mà đó là sự phối hợp của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp, chính quyền địa phương và đặc biệt là người dân trong khu vực có đất thu hồi.

Ba là, biện pháp vận động, thuyết phục luôn được đề cao trong trình tự, thủ tục thu hồi đất. Trong quá trình thực hiện các bước tiến hành thu hồi đất, khi người có đất thu hồi không chấp hành các quyết định hành chính, hành vi hành chính thì biện pháp được ưu tiên áp dụng đó là vận động, thuyết phục. Điều kiện bắt buộc khi tiến hành thực hiện cưỡng chế trong quá trình thu hồi đất luôn là biện pháp vận động, thuyết phục.

Bốn là, căn cứ áp dụng trình tự, thủ tục thu hồi đất là kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã phê duyệt. Việc áp dụng trình tự, thủ tục thu hồi đất nghiên cứu trong bài viết chỉ khi thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi đất này chỉ tiến hành khi đã được thể hiện trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt.

1.2 Khái quát các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai. Khái niệm đã có sự phân biệt giữa “thu lại quyền sử dụng đất” và “thu lại đất”; theo tác giả, thu hồi đất hay quyền sử dụng đất thì không khác biệt về hệ quả nhưng mục đích của việc thu hồi là khác nhau. Theo pháp luật đất đai hiện hành có ba nhóm trường hợp Nhà nước được quyền thu hồi đất của người sử dụng: i) vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng⁴; ii) vi phạm pháp luật đất đai⁵; iii) khi chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người⁶.

Thu hồi đất đã được quy định từ Luật Đất đai đầu tiên của nước ta vào năm 1987 tại Điều 14.

³ Phan Trung Hiền, 2013. Kiến nghị hoàn thiện cơ sở hiến định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp. 06(238): 48.

⁴ Điều 61, 62 Luật Đất đai năm 2013.

⁵ Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

⁶ Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.

Trong đó, khoản 8 Điều 14 quy định thu hồi đất khi cần sử dụng cho nhu cầu của Nhà nước hoặc của xã hội. Các mục đích thu hồi đất trong giai đoạn này chưa được quy định chi tiết nhưng có thể khẳng định luật đã điều chỉnh các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng thông qua quy định tại khoản 8 Điều 14.

Luật Đất đai năm 1993 các trường hợp thu hồi đất được tách thành 2 điều luật (tại Điều 26: quy định về các trường hợp thu hồi đất nhưng không bồi thường về đất; Điều 27: quy định cụ thể mục đích thu hồi là sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và những trường hợp này đặt ra vấn đề bồi thường về đất). Các trường hợp thu hồi vẫn chưa được quy định chi tiết trong luật⁷. Tuy nhiên, điểm tiến bộ trong thời kỳ này là việc quy định cụ thể, rõ ràng các mục đích thu hồi đất và tách riêng các trường hợp quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thành một điều luật.

Luật Đất đai năm 2003 quy định 12 trường hợp thu hồi đất tại Điều 38. Khoản 1 Điều 38 quy định Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế nhưng các trường hợp thu hồi đất cụ thể vẫn chưa được quy định chi tiết trong luật.⁸

Quy định về các trường hợp thu hồi đất thông qua các Nghị định, lại sửa đổi, bổ sung liên tục sẽ ảnh hưởng đến độ an toàn của người sử dụng đất, không tạo tâm lý an tâm để người sử dụng đầu tư lâu dài vào đất. Chính từ việc quy định các trường hợp thu hồi đất thiếu tính ổn định và thống nhất cũng là một trong những nguyên nhân gây ra sự phức tạp trong giải phóng mặt bằng giai đoạn này.

Hiến pháp năm 2013 ra đời đánh dấu bước phát triển mới về cơ sở pháp lý cho việc thu hồi đất, khoản 3 Điều 54 Hiến pháp quy định “*Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải*

công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật”. Đây là cơ sở hiến định đầu tiên về thu hồi đất.⁹ Quy định của Hiến pháp không chỉ tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho công tác giải phóng mặt bằng mà còn xây dựng một nguyên tắc rất tiên bộ trong quy định về các trường hợp thu hồi đất, đảm bảo tính ổn định và an toàn cho người sử dụng đất, đó là chỉ tiến hành thu hồi đất trong trường hợp *thật cần thiết do luật định*. Theo đó, việc thu hồi đất cần khẳng định không là sự tùy tiện và chỉ có luật được quyền quy định các trường hợp thu hồi đất, các văn bản dưới luật như Nghị định không được quy định như trước. Triển khai tinh thần Hiến pháp, Luật Đất đai năm 2013 quy định cụ thể 10 trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng an ninh tại Điều 61 và các nhóm trường hợp thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại Điều 62. Mục đích thu hồi đất phát triển kinh tế trong giai đoạn này có điểm khác biệt so với Luật Đất đai năm 2003; đặc biệt là sự kiểm soát các trường hợp thu hồi đất đối với các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội chặt chẽ hơn trước thông qua quy định chỉ thu hồi đất khi các dự án do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận¹⁰.

Tóm lại, quy định về các trường hợp thu hồi đất (giải phóng mặt bằng) được điều chỉnh từ Luật Đất đai đầu tiên và phát triển ngày càng cụ thể, rõ ràng. Việc xác định chỉ có văn bản luật được quyền quy định các trường hợp thu hồi đất thể hiện bước phát triển trong lập pháp, đảm bảo quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất. Các trường hợp thu hồi đất hiện đã được quy định rất cụ thể, rõ ràng, tạo sự minh bạch, dân chủ trong quản lý đất đai nói chung và công tác giải phóng mặt bằng nói riêng.

2 LỊCH SỬ QUY ĐỊNH VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT VÀ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

⁷ Các trường hợp thu hồi đất được quy định cụ thể tại Điều 1 Quy định ban hành kèm theo Nghị định số 90-CP ngày 17/8/1994 về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

⁸ Các trường hợp thu hồi đất trong giai đoạn này được quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

⁹ Phan Trung Hiền, 2008. Cơ sở hiến định về thu hồi đất vì mục đích công cộng ở Việt Nam. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp. 12: 17-21.

¹⁰ Điều 62 Luật Đất đai năm 2013. Bên cạnh đó, khoản 3 Điều 45 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục các dự án sẽ thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

2.1 Luật Đất đai năm 1987

Luật Đất đai năm 1987 mặc dù đã quy định về trường hợp thu hồi đất trong giải phóng mặt bằng nhưng trong luật vẫn chưa xuất hiện một quy định nào về trình tự, thủ tục. Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 về việc thi hành Luật Đất đai đã quy định về những nguyên tắc chung trong quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất tại khoản 4 Điều 8. Các bước chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi đất vẫn chưa được quy định trong văn bản quy phạm pháp luật thời kỳ này.

2.2 Luật Đất đai năm 1993

Với sự thay đổi lớn trong quan niệm quản lý đất đai, Luật Đất đai năm 1993 có nhiều điểm đổi mới so với trước, công tác giải phóng mặt bằng phần nào được chú trọng hơn và có những quy định chi tiết hơn. Vẫn chưa xuất hiện quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi đất trong Luật nhưng cũng đã có những quy định rất tiến bộ về trình tự, thủ tục thu hồi đất như Điều 28 Luật Đất đai năm 1993 quy định ‘trước khi thu hồi đất phải thông báo cho người đang sử dụng biết về lý do thu hồi, thời gian, kế hoạch di chuyển, phương án đền bù thiệt hại’¹¹. Nghị định số 90-CP ngày 17/8/1994 quy định về đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng (Nghị định số 90-CP) đã quy định hai vấn đề liên quan trực tiếp đến trình tự, thủ tục thu hồi đất: một là, quy định thành lập Ban chỉ đạo thu hồi đất để tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện đền bù thiệt hại cho người bị thu hồi đất¹¹; hai là, quy định về kê khai thiệt hại của người có đất bị thu hồi. Mặc dù chưa quy định cụ thể về trình tự thu hồi đất nhưng những quy định nêu trên của Nghị định số 90-CP đã tạo nền tảng cho những quy định chi tiết về sau. Giai đoạn này đánh dấu sự ra đời của Ban chỉ đạo thu hồi đất ở cấp tỉnh và kê khai thiệt hại, xác nhận kê khai thiệt hại của Ủy ban nhân dân cấp xã. Khắc phục những hạn chế của Nghị định số 90-CP, Chính phủ ban hành Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng (Nghị định số 22/1998/NĐ-CP). Nghị định này là văn bản quy phạm pháp luật đầu tiên quy định cụ thể về trình tự thực hiện đền bù thiệt hại khi thu hồi

đất và trách nhiệm của các chủ thể trong quá trình giải phóng mặt bằng. Trình tự thực hiện đền bù thiệt hại khái quát qua các bước cơ bản sau:¹² (i) thành lập Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng, triển khai kê khai thiệt hại; (ii) Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận nội dung kê khai thiệt hại; (iii) Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng kiểm kê thực tế; (iv) Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xác định mức đền bù, hỗ trợ để lập phương án đền bù để trình chủ thể có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Bên cạnh đó, Nghị định còn quy định về kinh phí giải phóng mặt bằng, đặc biệt là quy định về biện pháp cưỡng chế trong giải phóng mặt bằng tại Điều 37. Tuy nhiên, trình tự, thủ tục thu hồi đất vẫn chưa được quy định chặt chẽ, chi tiết, những bước cơ bản như lấy ý kiến của người dân về phương án, chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ vẫn chưa được quy định; cưỡng chế buộc phải di chuyển để giải phóng mặt bằng chỉ dừng lại ở bước xây dựng cơ sở pháp lý làm căn cứ áp dụng, chưa cụ thể quy trình cưỡng chế và chủ thể tiến hành.

2.3 Luật Đất đai năm 2003

Luật Đất đai năm 2003 được ban hành trong giai đoạn kinh tế hội nhập, phát triển, việc giải phóng mặt bằng thu hút đầu tư diễn ra ồ ạt. Chính vì vậy, pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất trong giai đoạn này liên tục được hoàn chỉnh. Cũng như các Luật Đất đai trước đây, Luật Đất đai năm 2003 vẫn chưa quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi đất nhưng Điều 39 đã quy định những nguyên tắc cơ bản trong quá trình thu hồi đất như: căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt để tiến hành thu hồi đất, thời gian thông báo thu hồi đất và biện pháp cưỡng chế trong thu hồi đất. Ngày 03/12/2004 Chính phủ ban hành Nghị định số 197/2004/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Nghị định số 197/2004/NĐ-CP), Nghị định này vẫn chưa quy định chi tiết về trình tự thủ tục thu hồi đất nhưng có sự thay đổi về chủ thể thực hiện giải phóng mặt bằng và cụ thể trách nhiệm của chủ thể, một số bước trong trình tự, thủ tục cũng được quy định¹³. Ban chỉ đạo thu hồi đất và Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng trong giai đoạn trước được thay bằng Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở cấp huyện và Tổ chức phát triển quỹ

¹¹ Điều 14 Nghị định số 90-CP.

¹² Điều 34 Nghị định số 22/1998/NĐ-CP.

¹³ Quy định tại Điều 39 - 49 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

đất¹⁴. Bên cạnh đó, trách nhiệm Ủy ban nhân dân các cấp, các Bộ, Sở, Ban, Ngành có liên quan được quy định chi tiết nhằm đảm bảo cơ chế phối hợp và xác định trách nhiệm trong quá trình thu hồi đất. Tuy nhiên, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP vẫn chưa quy định khái quát các bước tiến hành thu hồi đất, những quy định về cưỡng chế thu hồi đất còn sơ sài; mặc dù thay thế Nghị định số 22/1998/NĐ-CP nhưng vẫn chưa kế thừa và phát triển toàn diện hơn những quy định về trình tự, thủ tục của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP.

Nhằm khắc phục những hạn chế trên, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (Nghị định số 84/2007/NĐ-CP) đã được ban hành, bãi bỏ một số quy định không phù hợp của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định toàn bộ Chương V về trình tự, thủ tục thu hồi đất, gồm các bước sau:¹⁵ (i) Xác định, công bố chủ trương thu hồi đất, (ii) Chuẩn bị hồ sơ địa chính khu đất bị thu hồi, (iii) Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (iv) Thông báo thu hồi đất, (v) Ban hành quyết định thu hồi đất, (vi) Kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai, (vii) Lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (viii) Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (ix) Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư và nhận bàn giao đất, (x) Cưỡng chế thu hồi đất. Về trách nhiệm của các chủ thể trong quá trình thu hồi đất, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP vẫn tiếp tục áp dụng các quy định tại Điều 39, 40, 43, 44, 45 và 46 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP. Trình tự, thủ tục tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP khái quát và chi tiết được quá trình thu hồi đất và kế thừa những quy định về trách nhiệm của các chủ thể của giai đoạn trước.

¹⁴ Điều 39 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP quy định căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tổ chức phát triển quỹ đất. Nghị định này thay thế Nghị định số 22/1998/NĐ-CP và không tiếp tục quy định về cơ cấu, hoạt động của Ban chỉ đạo thu hồi đất và Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng.

¹⁵ Quy định tại Điều 49 - 60 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

Tuy nhiên, trình tự thu hồi đất còn khá phức tạp, có những quy định chưa thật chặt chẽ, hợp lý như: Điều 52 của Nghị định chưa quy định cụ thể cách thức triển khai thông báo thu hồi đất, Điều 54 chưa quy định cụ thể về kiểm kê bắt buộc, Điều 60 chưa quy định cụ thể về chủ thể thực hiện và trình tự cưỡng chế thu hồi đất...

Với mục tiêu đơn giản hóa thủ tục hành chính, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Nghị định số 69/2009/NĐ-CP) đã ban hành quy định mới về trình tự, thủ tục thu hồi đất theo hướng tinh gọn, đơn giản. Trình tự, thủ tục thu hồi đất gồm các bước sau:¹⁶ (i) Giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất, (ii) Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (iii) Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (iv) Cưỡng chế. Nhìn chung, trình tự thu hồi đất tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP đã kế thừa và rút gọn quy định tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Tuy nhiên, những quy định của Nghị định vẫn tồn tại những hạn chế nhất định, rút gọn những quy định trước đây nhưng không có sự thay thế thích hợp, cụ thể như: quy trình kiểm kê (kiểm đếm) rút gọn nhiều nhưng vẫn chưa quy định về kiểm kê (kiểm đếm) bắt buộc, không quy định về thời gian tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ.

Tóm lại, giai đoạn này quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất chỉ được quy định chi tiết trong các Nghị định và liên tục thay đổi, gây ra không ít khó khăn trong quá trình áp dụng. Trình tự thu hồi đất được quy định theo hướng chi tiết và tinh gọn với chủ thể chịu trách nhiệm chính là Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và tổ chức phát triển quỹ đất. Theo tác giả điểm hạn chế trong quy định của giai đoạn này là thiếu tính ổn định, chưa quy định chi tiết về kiểm kê (kiểm đếm) thiệt hại, cưỡng chế thu hồi đất.

2.4 Luật Đất đai năm 2013

Đây là văn bản luật đầu tiên quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi đất, cụ thể Điều 69 Luật Đất đai quy định các bước cơ bản sau: (i) Lập, phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, (ii) Thông báo thu hồi đất, (iii) Thực hiện quy trình kiểm đếm xác định thiệt hại, (iv) Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (v) Quyết định thu hồi đất và phê

¹⁶ Quy định tại Điều 27 - 32 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

duyet phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, (vi) Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao đất, (vii) Cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất. Trình tự thu hồi đất hiện hành được phát triển trên sự kết hợp giữa trình tự tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, kết hợp tinh thần tinh gọn nhưng chặt chẽ. Những điểm mới trong quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất hiện hành như:

– Quy định chi tiết về công tác kiểm đếm xác định thiệt hại, khắc phục những hạn chế trong quy định và vướng mắc trong thực tiễn khi kiểm đếm thông qua việc quy định cụ thể về kiểm đếm bắt buộc và cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc;

– Khắc phục những vướng mắc trong thực tiễn khi chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ thông qua quy định về chi trả tiền vào tài khoản tạm giữ tại kho bạc nhà nước khi người dân không nhận tiền hoặc có tranh chấp về phân đất bị thu hồi; đảm bảo tiến độ quá trình giải phóng mặt bằng;

– Lần đầu tiên Luật Đất đai quy định cụ thể về thời gian chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi và áp dụng quy định về xử phạt của Luật quản lý thuế đối với trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả;¹⁷

– Ban thực hiện cường chế đã được quy định cụ thể về thành viên và trình tự thực hiện cường chế thu hồi đất. Điều này đảm bảo tính thống nhất và khắc phục những sai phạm, chồng chéo thẩm quyền trong quá trình cường chế.

Tóm lại, Luật Đất đai năm 2013 là văn bản luật đầu tiên quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi đất, đảm bảo tính thống nhất, ổn định trong quá trình áp dụng. Có những điểm mới trong quy định đã giải quyết được nhiều vướng mắc trong thực tiễn giải phóng mặt bằng thời gian qua.

3 NHỮNG HẠN CHẾ TRONG TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH, PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

Trình tự, thủ tục thu hồi đất là một vấn đề cốt lõi ảnh hưởng đến tiến độ, thành công của công tác giải phóng mặt bằng. Những điểm tiến bộ trong quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất của Luật

Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành là rất đáng ghi nhận. Tuy nhiên, một số quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần được xem xét và hoàn chỉnh:

Một là, quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất rải rác ở nhiều văn bản cả Luật, Nghị định, Thông tư. Hiện nay, các cơ sở pháp lý quy định trực tiếp về trình tự thủ tục hồi đất không dễ dàng để người thi hành và người dân hệ thống, cụ thể quy định tại Điều 67, 69, 70, 71 và 93 Luật Đất đai năm 2013, Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Điều 28 và 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 13 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và các quy định của địa phương.¹⁸ Trình tự, thủ tục thu hồi đất nằm rải rác quá nhiều văn bản như hiện nay sẽ khiến người thực thi pháp luật và người dân rất khó tìm kiếm và hiểu rõ quy trình. Thiết nghĩ, các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất chỉ nên quy định chung trong một Nghị định.

Hai là, hạn chế trong quy định của pháp luật về Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Điều 68 Luật Đất đai năm 2013 quy định về tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng gồm Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và tổ chức phát triển quỹ đất nhưng thành viên Hội đồng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng và cơ chế phối hợp với các cơ quan, tổ chức khác trong quá trình giải phóng mặt bằng không được quy định và đến hiện nay các văn bản hướng dẫn thi hành cũng không hướng dẫn, bổ sung quy định này. Vì vậy, thực tiễn các Hội đồng hiện nay thành lập với thành phần và cơ chế hoạt động theo các quy định trước đây; điều này ảnh hưởng lớn đến địa vị pháp lý và hoạt động của Hội đồng, trong khi đây là chủ thể giữ vai trò quan trọng của quá trình thu hồi đất. Cơ quan có thẩm quyền cần nhanh chóng ban hành quy định về thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trong đó xác định rõ nhiệm vụ, quyền hạn và cơ chế phối hợp trong quá trình giải phóng mặt bằng.

Ba là, quy định về nội dung thông báo thu hồi đất chưa thống nhất, khó thực hiện. Khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai quy định “nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra,

¹⁷ Khoản 4 Điều 5 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế thì mức phạt là 0,05%/ ngày tính trên số tiền chậm nộp.

¹⁸ Điển hình như Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 06/2015/QĐ-UBND ngày 14/3/2015 Ban hành quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

khảo sát, đo đạc, kiểm đếm¹⁹”; trong khi đó, khoản 2 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) lại quy định nội dung thông báo thu hồi đất gồm các nội dung tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (không bao gồm nội dung tại điểm đ khoản 1 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP). Điều này đã tạo nên sự không thống nhất, bởi theo Luật thi thông báo thu hồi đất sẽ bao gồm toàn bộ 05 nội dung của kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm nhưng Nghị định thì chỉ 04 nội dung.

Bên cạnh đó, nội dung thông báo về diện tích, vị trí đất thu hồi theo biểu mẫu 07 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất ngoài diện tích, vị trí còn có loại đất đang sử dụng sẽ bị thu hồi. Việc biểu mẫu quy định thông báo cả loại đất đang sử dụng sẽ thu hồi là chưa phù hợp với nội dung tại điểm b khoản 1 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà còn tạo ra không ít khó khăn trong thực tiễn. Trường hợp người sử dụng đất chưa đăng ký đất đai thì không có thông tin về loại đất đang sử dụng để thông báo; mục đích sử dụng đất chỉ có thể xác định chính xác khi thực hiện kiểm đếm và xét tính pháp lý của đất. Việc không thống nhất về mục đích sử dụng đất trong thông báo thu hồi đất với mục đích sử dụng đất áp giá bồi thường trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ ảnh hưởng đến công tác bồi thường, là nguyên nhân phát sinh khiếu nại.

Bón là, trình tự, thủ tục thu hồi đất không quy định bước ghi nhận hiện trạng khu đất bị thu hồi tại thời điểm thông báo thu hồi đất. Khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 quy định tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi

đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không được bồi thường. Vì vậy, việc ghi nhận hiện trạng khu đất thu hồi tại thời điểm thông báo thu hồi đất có ý nghĩa rất quan trọng trong việc bồi thường tài sản gắn liền với đất, đặc biệt là cây trồng, vật nuôi, những tài sản mà việc tạo lập không cần khai báo, đăng ký. Quy định thủ tục này góp phần ngăn chặn tình trạng cố tình tạo lập tài sản đôn đầu thu hồi đất để được bồi thường và có căn cứ chặt chẽ trong giải quyết thắc mắc, khiếu nại khi giải phóng mặt bằng.²⁰ Vì vậy, văn bản trung ương cần xem xét bổ sung thủ tục này nhằm đảm bảo sự thống nhất ở tất cả các địa phương.

Năm là, quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc chưa cụ thể, chặt chẽ. Kiểm đếm ảnh hưởng rất lớn đến sự thành công của công tác giải phóng mặt bằng. Sự chính xác, trung thực và nhanh chóng của công tác kiểm đếm là tiền đề để bồi thường, hỗ trợ thỏa đáng, công bằng. Điều 70 Luật Đất đai năm 2013 là cơ sở pháp lý duy nhất hiện quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc mà không có một văn bản nào hướng dẫn thi hành; trong khi công tác cưỡng chế này không kém phần phức tạp so với cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất. Chủ thể được giao thực hiện nhiệm vụ cưỡng chế không được quy định cụ thể, khoản 3 Điều 70 Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.²¹ Ngoài ra, trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc tại khoản 4 Điều 71 Luật Đất đai năm 2013 chưa cụ thể và chặt chẽ, điển hình chỉ quy định khi tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế đã vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế mà họ không chấp

¹⁹ Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định nội dung kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm gồm:

- Lý do thu hồi đất;
- Diện tích, vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp thu hồi đất theo tiến độ thực hiện dự án thì ghi rõ tiến độ thu hồi đất;
- Kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;
- Dự kiến về kế hoạch di chuyển và bố trí tái định cư;
- Giao nhiệm vụ lập, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

²⁰ Khoản 2 Điều 13 Quyết định số 06/2015/QĐ-UBND ngày 14/3/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng quy định: “Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ sau ngày họp dân, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và Ủy ban nhân dân phường, xã tổ chức quay phim để thể hiện hiện trạng sử dụng đất. Kết quả (hình ảnh) phim làm cơ sở xác định hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất và tài sản gắn liền với đất thuộc phạm vi thu hồi đất”.

²¹ Mẫu 09 – Quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT cũng không xác định rõ chủ thể thực hiện quyết định cưỡng chế là ai. Trong khi đó cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất quy định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế theo thành phần tại khoản 3 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

hành thi thi hành quyết định cưỡng chế; không quy định thời gian bao lâu sau khi đã vận động, thuyết phục, đối thoại để người bị cưỡng chế tự nguyện thi hành. Các bước tiến hành tại buổi cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm ra sao, có phương án cưỡng chế không, nhiệm vụ các chủ thể là gì, biên bản cưỡng chế ra sao... hàng loạt các vấn đề vẫn chưa được quy định chi tiết.

Sáu là, quy định về lấy ý kiến trong quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa rõ ràng, khó thực hiện. Điểm a khoản 2 Điều 69 Luật Đất đai hiện hành quy định Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với người dân trong khu vực có đất thu hồi.²² Cần xác định người có đất thu hồi chỉ là một đối tượng trong số những người dân trong khu vực có đất thu hồi nhưng những đối tượng còn lại là ai vẫn chưa được quy định cụ thể. Có bắt buộc phải là người đang sinh sống trong khu vực có đất thu hồi không? Những người thuê nhà, thuê mặt bằng kinh doanh, người lao động làm việc trong các doanh nghiệp trong khu vực bị thu hồi đất có được lấy ý kiến không? Quy định này chưa thật rõ ràng, có nhiều cách hiểu khác nhau. Điều này sẽ dẫn đến việc không thống nhất trong việc xác định đối tượng lấy ý kiến, ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của người dân. Vì vậy, cần xác định rõ người dân trong khu vực có đất thu hồi được lấy ý kiến cụ thể là những đối tượng nào hoặc quy định nguyên tắc để xác định.

Bảy là, chưa quy định nguyên tắc trong chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Điều 93 Luật Đất đai năm 2013 là một quy định mới, đảm bảo quyền lợi của người có đất thu hồi trong nhận tiền bồi thường, hỗ trợ: “Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi”. Tuy nhiên, quy định chưa xác định rõ trách nhiệm hoàn tất việc chi trả trong thời gian trên hay có thể chi trả tiền bồi thường, hỗ

trợ thành nhiều đợt. Tác giả cho rằng, song song quy định tại Điều 93 Luật Đất đai hiện hành cần bổ sung nguyên tắc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ trong công tác giải phóng mặt bằng, cụ thể “tiền bồi thường, hỗ trợ phải được chi trả đủ trong một lần theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt”. Việc chi trả trong thời hạn 30 ngày và phải trả đủ trong một lần mới đảm bảo giá trị và phát huy hiệu quả khoản tiền được nhận.

Tám là, bất cập trong quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

Những điểm mới trong quy định về thành phần Ban thực hiện cưỡng chế và những điều kiện cụ thể tiến hành cưỡng chế phần nào giải quyết được khó khăn trong thực tiễn. Tuy nhiên, một số vấn đề trong công tác cưỡng chế vẫn chưa cụ thể, tạo nên sự lúng túng và không thống nhất khi thực hiện. Thứ nhất, phương án cưỡng chế do Ban thực hiện cưỡng chế lập không quy định chi tiết các nội dung cần thiết; trong khi phương án này giữ vai trò quyết định và ảnh hưởng lớn đến kết quả công tác cưỡng chế. Vì vậy, tác giả cho rằng cần xem xét bổ sung quy định những nội dung cơ bản về phương án cưỡng chế. Điều này sẽ đảm bảo tính thống nhất và chặt chẽ trong cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

Trên cơ sở xây dựng một trình tự, thủ tục thu hồi đất chặt chẽ, khoa học và đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên liên quan trong quá trình thực hiện, tác giả kiến nghị cần thực hiện những giải pháp cơ bản sau:

Một là, hoàn thiện các bước trong quá trình thu hồi đất trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ, khoa học, chặt chẽ và công bằng;

Hai là, quy định chi tiết về thành phần và chức năng nhiệm vụ của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý và tính thống nhất trong thành lập, hoạt động của Hội đồng;

Ba là, thống nhất quy định về nội dung thông báo thu hồi đất giữa khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Quan điểm tác giả cho rằng nội dung thông báo thu hồi đất cần bổ sung cả nội dung giao nhiệm vụ lập và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Bởi việc thông báo thêm nội dung này đảm bảo sự thống nhất với Luật Đất đai và người dân biết cụ thể nhiệm vụ của từng chủ thể, thuận lợi cho việc giám sát của nhân dân và trách nhiệm cung cấp thông tin, giải đáp thắc mắc cho người dân trong từng công việc cụ thể;

²² Trước đây, khoản 2 Điều 30 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải lấy ý kiến của người bị thu hồi đất và những người có liên quan.

Bốn là, quy định chi tiết cụ thể về lấy ý kiến và phản hồi ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư;

Năm là, xây dựng nguyên tắc “chi trả một lần và trả đủ số tiền theo quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”;

Sáu là, quy định chi tiết về công tác cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cụ thể về chủ thể thực hiện, quy trình và phương án cưỡng chế. Về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất cần bổ sung quy định chi tiết về phương án cưỡng chế.

Bảy là, xác định rõ trách nhiệm của từng chủ thể và quy định chi tiết xử lý sai phạm trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất.

Hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất là tiền đề cơ bản đảm bảo tính công khai, minh bạch, thông nhất; đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người dân trong quá trình giải phóng mặt bằng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013.

Hoàng Phê, 2003. Từ Điển Tiếng Việt. NXB. Đà Nẵng, tr.960;

Luật Đất đai năm 1987. *(hết hiệu lực)*

Luật Đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001. *(hết hiệu lực)*

Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2010. *(hết hiệu lực)*

Luật Đất đai năm 2013.

Nghị định số 197/2004/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. *(hết hiệu lực)*.

Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc

phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. *(hết hiệu lực)*

Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 về việc thi hành Luật Đất đai. *(hết hiệu lực)*

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. *(hết hiệu lực)*

Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai. *(hết hiệu lực)*

Nguyễn Như Ý, 2011. Đại từ Tiếng Việt. Tái bản lần thứ 12. NXB. Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, tr.1537.

Phan Trung Hiền, 2008. Cơ sở hiến định về thu hồi đất vì mục đích công cộng ở Việt Nam. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp. 12: 17-21.

Phan Trung Hiền, 2013. Kiến nghị hoàn thiện cơ sở hiến định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp. 06(238): 45-50.

Quyết định số 06/2015/QĐ-UBND ngày 14/3/2015 Ban hành quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.