

# Nghiên cứu đề xuất giải pháp điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất không do người sử dụng đất mang lại tại một số dự án ở thành phố Việt Trì- tỉnh Phú Thọ

Nguyễn Lại Thái Hưng

Trường Đại học Khoa học Tự nhiên

Luận văn ThS Chuyên ngành: Địa chính; Mã số: 60 44 80

Cán bộ hướng dẫn khoa học: Tiến sĩ. Thái Thị Quỳnh Như

Năm bảo vệ: 2011

**Abstract:** Tổng quan các vấn đề lý luận và thực tiễn về phân phối giá trị tăng thêm từ đất trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam. Điều tra, khảo sát thực trạng thu hồi, bồi thường, hỗ trợ giải quyết việc làm, tái định cư tại một số dự án của thành phố Việt Trì. Nghiên cứu thực trạng phân phối giá trị tăng thêm từ đất do đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng phục vụ tiến trình đô thị hóa. (lấy ví dụ tại một số dự án). Đề xuất giải pháp về cơ chế, chính sách, mô hình phân phối giá trị tăng thêm từ đất do đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng.

**Keywords:** Địa chính; Phú Thọ; Đất

## Content

### 1. Tính cấp thiết

Đất đai luôn là nguồn tài nguyên quý của mọi quốc gia, là tư liệu sản xuất quan trọng để sản xuất ra của cải vật chất cho sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người; đồng thời, đất đai là nguồn tài nguyên có hạn về số lượng, nên việc quản lý, sử dụng đất có hiệu quả nhất luôn là vấn đề mà Chính phủ của các quốc gia quan tâm và được bảo vệ chặt chẽ bằng luật pháp.

Thành phố Việt Trì là trung tâm chính trị, văn hóa, kinh tế- xã hội, an ninh quốc phòng của tỉnh Phú Thọ. Để đáp ứng nhu cầu phát triển thành phố Việt Trì trong những năm tới trở thành đô thị loại I, nhiều dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, kết cấu hạ tầng, các công trình công cộng đã và đang được triển khai với quy mô lớn, nhỏ khác nhau. Hàng trăm Hecta đất đã được thu hồi để phục vụ phát triển thành phố. Tuy nhiên, công tác điều tiết lợi ích tăng thêm từ đất vẫn đang là bài toán nan giải đối với các cấp lãnh đạo thành phố.

Nhằm góp phần vào sự phát triển chung của thành phố, kịp thời đưa ra hướng giải quyết những bất cập nêu trên, đề tài “Nghiên cứu đề xuất giải pháp điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không do người sử dụng đất mang lại tại một số dự án ở thành phố Việt Trì- tỉnh Phú Thọ” là rất cần thiết.

Chương 1:

## TỔNG QUAN CHÍNH SÁCH CỦA NHÀ NƯỚC TRONG VIỆC ĐIỀU TIẾT PHẦN GIÁ TRỊ TĂNG THÊM TỪ ĐẤT KHI THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN.

1.1. Vai trò của đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam

1.1.1. Kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam

Đại hội lần thứ X của Đảng đã làm sáng tỏ thêm một bước nội dung cơ bản của định hướng xã hội chủ nghĩa trong phát triển kinh tế thị trường ở nước ta với 4 tiêu chí cơ bản sau:

Thứ nhất, về mục tiêu của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta nhằm: thực hiện “dân giàu, nước mạnh, xã hội dân chủ, công bằng văn minh”;

Thứ hai, về phương hướng phát triển, phát triển nền kinh tế nhiều hình thức sở hữu, nhiều thành phần kinh tế, trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo;

Thứ ba, về định hướng xã hội và phân phối: Phải thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội ngay trong từng bước đi và từng chính sách phát triển; tăng trưởng kinh tế phải gắn kết chặt chẽ và đồng bộ với phát triển xã hội, văn hóa, giáo dục và đào tạo

Thứ tư, định hướng xã hội chủ nghĩa trong lĩnh vực quản lý: Phát huy quyền làm chủ xã hội của nhân dân, bảo đảm vai trò quản lý, điều tiết kinh tế của Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa dưới sự lãnh đạo của Đảng.

1.1.2. Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam

Thị trường quyền sử dụng đất nước ta gồm 2 loại hình:

+ Thị trường sơ cấp:

+ Thị trường thứ cấp:

\* Vai trò của thị trường QSDĐ trong nền KTTT định hướng XHCN:

- Hoạt động của thị trường QSDĐ góp phần phân bổ và sử dụng có hiệu quả một trong những yếu tố hàng đầu của sản xuất đó là đất và các bất động sản trên đất.

- Thị trường QSDĐ hoạt động tạo ra những kích thích tới tăng trưởng kinh tế khi đầu tư vào bất động sản như đất đai, nhà xưởng... tạo sự năng động trong chuyển dịch lao động giữa các ngành, các vùng lãnh thổ thông qua việc đầu tư, sử dụng đất đai và các bất động sản khác một cách hợp lý.

- Tác động trực tiếp của thị trường QSDĐ tới phát triển thị trường tài chính. Việc chuyển bất động sản hàng hoá thành tài sản tài chính góp phần huy động các nguồn lực cho nền kinh tế.
- Phát triển thị trường QSDĐ một cách thông thoáng sẽ tạo điều kiện cho việc hình thành giá cả đất đai một cách khách quan và được phản ánh đầy đủ vào chi phí sản xuất.
- Phát triển thị trường QSDĐ thông thoáng sẽ tạo động cơ phấn đấu và cơ hội có nhà ở cho đại đa số dân chúng lao động với giá cả chấp nhận được.

1.1.3. Địa tô và quan hệ lợi ích kinh tế- xã hội đối với Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi

1.1.3.1. Lý thuyết về địa tô và quyền năng đối với đất đai

Địa tô là một phạm trù kinh tế gắn liền với chế độ sở hữu đất đai, là hình thái dưới đó quyền sở hữu đất đai được thực hiện về mặt kinh tế tức là đem lại thu nhập cho người sở hữu.

Đối với Việt Nam, quyền sở hữu đất đai thuộc về Nhà nước còn công dân, tổ chức, doanh nghiệp...v.v.. (thường gọi là người sử dụng đất) chỉ có quyền sử dụng trên mảnh đất được Nhà nước giao. Hiểu theo khái niệm trên thì những người đang có QSDĐ không có quyền trong việc thu địa tô hay địa tô thặng dư. Điều này trên thực tiễn đã và đang làm cho các chủ thể tham gia quan hệ đất đai gặp phải những vấn đề phức tạp từ việc sử dụng đất thực tế cho đến quản lý vĩ mô trong nền KTTT định hướng XHCN. Đặc biệt là việc xuất hiện tư tưởng và hành vi “độc quyền” trong việc giao đất, cho thuê đất, định giá bồi thường khi thu hồi đất, hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất... 1.1.3.2. Quan hệ lợi ích kinh tế - xã hội đối với Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất

Lợi ích kinh tế là một phạm trù kinh tế, nó phản ánh những điều kiện, phương tiện nhằm đáp ứng

nhu cầu về vật chất của mỗi chủ thể do đó lợi ích kinh tế còn là hình thức biểu hiện của quan hệ sản xuất và do quan hệ sản xuất quyết định. Đối với lợi ích xã hội là cơ sở để đảm bảo công bằng thực sự, vững chắc cho sự phát triển đúng hướng và cho sự phát triển của các lợi ích khác. [16]

Cho dù cách phân chia lợi ích có thể khác nhau nhưng các lợi ích kinh tế bao giờ cũng có mối quan hệ mật thiết với nhau. Có thể thấy một phần nguồn lực đất đai vẫn chưa được sử dụng có hiệu quả, tác động đến mục tiêu kinh tế - xã hội, tăng trưởng kinh tế và gây thất thu cho ngân sách nhà nước mà nguyên nhân chủ yếu còn chưa giải quyết được quan hệ lợi ích kinh tế - xã hội trong các quan hệ đất đai.. Thực tế quan hệ lợi ích giữa 3 bên hiện nay còn nhiều bất cập với người sử dụng đất bị thu hồi luôn mong muốn được bồi thường thỏa đáng, trong khi các nhà đầu tư muốn tối đa hóa lợi nhuận bằng mọi cách, Nhà nước chỉ thực hiện thu các khoản thuế và lệ phí từ các giao dịch đất đai. Do vậy, vai trò của Nhà nước càng trở nên quan trọng trong điều tiết quan hệ lợi ích ba bên trong sử dụng đất đai bền vững.

1.2. Các chính sách của Nhà nước trong việc điều tiết và quản lý phần giá trị tăng thêm từ đất khi thực hiện các dự án đầu tư phát triển

### 1.2.1. Các văn bản luật

Các văn bản luật là các văn bản do Quốc hội ban hành bao gồm: Hiến pháp, Luật Đất đai.

+ Hiến pháp:

+ Luật Đất đai:

### 1.2.2. Các văn bản dưới luật

## 1.3. Kinh nghiệm một số nước trên thế giới về việc chia sẻ lợi ích từ đất

### 1.3.1. Kinh nghiệm của Trung Quốc

Trong phát triển các Khu kinh tế, khu công nghiệp, Trung Quốc đã có những chính sách về đất đai, hài hòa lợi ích của nhà đầu tư:

- Việc sử dụng đất để đầu tư các công trình, dự án trong KKT, KCN đều được thực hiện theo hình thức đấu thầu.

+ Không đưa toàn bộ số tiền đền bù cho người dân mà thanh toán tiền cho người dân làm nhiều lần hoặc hỗ trợ người dân sử dụng phần tiền giữ lại để góp vốn kinh doanh, tạo thu nhập và việc làm lâu dài;

+ Đào tạo nghề, tạo việc làm thích hợp cho người dân;

+ Thiết lập hệ thống bảo hiểm xã hội của nông dân mất đất

+ Mời nông dân mất đất hưởng một phần thành quả và thu lợi của công nghiệp hoá và đô thị hoá bằng cách thu hút nông dân mất đất tham gia cổ phần.

### 1.3.2. Kinh nghiệm của Singapore

Về phương pháp xác định giá đất, Singapore cũng thực hiện như ở Việt Nam là sử dụng phương pháp so sánh và phương pháp tính giá trị thặng dư của nhà đầu tư. Tuy nhiên, trường hợp đất và tài sản thuộc sở hữu nhà nước đưa ra đấu giá thì Singapore thực hiện theo quy trình: Nhà nước định giá và người tham gia đấu giá (hoặc nhà đầu tư) cũng đưa ra giá của mình (thông tin giá được bảo mật). Khi công bố giá, giá nhà đầu tư nào cao hơn 85% giá nhà nước đưa ra thì nằm trong khung trúng giá và giá nhà đầu tư nào bỏ cao nhất thì trúng đấu giá (khác với Việt Nam là nhà nước định giá rồi công bố giá và tiến hành đấu giá). [16]

Trường hợp sau thời điểm chỉ định thầu hoặc trúng đấu giá và khu đất điều chỉnh quy hoạch làm tăng hệ số sử dụng đất (hoặc có những thông tin làm tăng lợi nhuận đối với khu đất) thì nhà nước tiến hành điều chỉnh thu thêm 70% của lợi nhuận phát sinh và nhà đầu tư hưởng 30% của lợi nhuận phát sinh.

Chương 2:

# NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐIỀU TIẾT PHẦN GIÁ TRỊ TĂNG THÊM TỪ ĐẤT KHÔNG DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT MANG LẠI TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN Ở THÀNH PHỐ VIỆT TRÌ

## 2.1. Tổng quan về địa bàn nghiên cứu

### \* Thuận lợi:

Thành phố Việt Trì có vị trí thuận lợi để phát triển kinh tế: là cửa ngõ phía Tây của Thủ đô Hà Nội và phía Bắc của đồng bằng sông Hồng; là cầu nối giữa các tỉnh đồng bằng Bắc Bộ, Hà Nội, Hải Phòng với các tỉnh phía tây- Đông Bắc Bộ và trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, của tỉnh Phú Thọ. Hơn nữa, thành phố cũng có một cơ sở hạ tầng vững chắc đã được hình thành lâu dài và ngày càng được củng cố phát triển. Những điều kiện như vậy tạo thuận lợi cho sự phát triển bền vững của thành phố hiện tại và trong tương lai.

### \* Khó khăn:

Hiện nay, thành phố Việt Trì còn tồn tại một số khó khăn sau:

Thứ nhất: Hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ở nhiều điểm dân cư còn chưa hoàn thiện, thiếu đồng bộ hoặc quá cũ gây khó khăn cho việc tổ chức sản xuất và đời sống của người dân.

Thứ hai: Nhiều dự án triển khai trên địa bàn còn chậm tiến độ so với kế hoạch do vướng mắc ở công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, thiếu vốn đầu tư... gây nhiều bức xúc cho người dân.

Thứ ba: Vấn đề ô nhiễm môi trường trên địa bàn thành phố chưa được quan tâm giải quyết đúng mức. Điều này xuất phát từ việc phối hợp thiếu chặt chẽ giữa chính quyền và các doanh nghiệp đóng trên địa bàn.

## 2.2. Tình hình thu hồi đất phục vụ phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Việt Trì- tỉnh Phú Thọ

### 2.2.1. Biến động đất đai cho mục tiêu đô thị hóa giai đoạn 2000-2010

Như vậy, trong giai đoạn 2000- 2010 việc sát nhập thêm 06 xã thuộc các huyện Lâm Thao, Phù Ninh và Ba Vì đã làm tổng diện tích tự nhiên của thành phố có sự thay đổi lớn kéo theo sự thay đổi diện tích của tất cả các loại đất. Có thể thấy rằng, trong giai đoạn 2000 - 2010 việc chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất nhìn chung phù hợp với xu thế biến động sử dụng đất nói chung và phù hợp với xu thế công nghiệp hóa, đô thị hóa. Tuy nhiên, trong thời gian qua một diện tích lớn đất nông nghiệp đã bị chuyển sang các mục đích phi nông nghiệp, một lượng lớn người dân đã mất đi tư liệu sản xuất chính của mình. Chính vì vậy, trong thời gian tới cần phải có những chính sách hỗ trợ giải quyết vấn đề công ăn việc làm, ổn định đời sống cho những người dân bị thu hồi đất nông nghiệp, góp phần ổn định chính trị, xã hội.

## 2.2.2. Nhu cầu sử dụng đất cho mục tiêu đô thị hóa đến năm 2015

Để phục vụ việc phát triển kinh tế- xã hội đến năm 2015 thành phố Việt Trì cần khoảng hơn 2.000 ha đất phải chuyển mục đích sử dụng. Đây là một diện tích khá lớn nên đòi hỏi cần có sự nỗ lực của toàn thể nhân dân cùng như các cấp bộ Đảng, chính quyền trong thành phố.

## 2.3. Thực trạng thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải quyết việc làm, tái định cư cho người có đất bị thu hồi phục vụ các dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị

### 2.3.1. Thực trạng thu hồi đất phục vụ các dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị

Năm 2009, toàn thành phố có 239,57 ha đất bị thu hồi, trong đó diện tích đất nông nghiệp chiếm 86,83% (208,03 ha), đất thổ cư chiếm 11,76% (28,17 ha), còn lại là đất giao thông thủy lợi và đất khác (chiếm 1,41%). Có 10.419 hộ bị ảnh hưởng, có 91 hộ được nhận đất tái định cư.

Năm 2010 đã có 227,7 ha đất bị thu hồi, trong đó đất nông nghiệp là 194,2 ha (chiếm 85,3%), đất thổ cư là 28,2 ha (chiếm 12,4%), đất giao thông, thủy lợi là 0,62 ha (chiếm 0,2%), đất khác là 4,6 ha (chiếm 2,1%), đã ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của 8.948 hộ dân trong toàn Thành phố. Có 561 hộ đủ điều kiện tái định cư nhưng năm 2010 mới chỉ có 131 hộ nhận đất tái định cư. Tổng số tiền bồi thường được duyệt là 575,35 tỷ đồng, trong đó bồi thường về đất là 169 tỷ đồng, bồi thường về tài sản là 269,24 tỷ đồng, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi là 127,6 tỷ đồng.

Tính đến tháng 4 năm 2011, đã có 51,74 ha đất bị thu hồi trong đó đất nông nghiệp là 45,4ha, đất thổ cư là 5,34 ha, các loại đất khác còn lại là 1 ha. Có 1498 hộ bị ảnh hưởng của việc thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế của thành phố. Số hộ được tái định cư là 28 hộ. Thành phố đã tổ chức chi trả cho 865 hộ với tổng số tiền hơn 53 tỷ đồng.

### 2.3.2. Bồi thường, tái định cư cho người dân có đất bị thu hồi

Tính đến tháng 4/2011 trên địa bàn thành phố Việt Trì đã có 81 dự án đầu tư với diện tích dự kiến thu hồi là 839.3 ha, chủ yếu là từ thu hồi đất nông nghiệp. Các dự án hầu hết đã có phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, tuy nhiên diện tích bồi thường, giải phóng mặt bằng xong mới đạt 679.14 ha, chiếm 81.4% diện tích phải bồi thường, giải phóng mặt bằng. Diện tích chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng là 155.16 (chiếm 18.6%). Có đến 20.865 hộ dân bị ảnh hưởng và phải được bồi thường, nhưng mới có 17.331 hộ nhận tiền bồi thường, còn 3.534 hộ vẫn chưa nhận tiền bồi thường. Tổng số kinh phí bồi thường được duyệt là 1147.75 tỷ đồng, trong đó: đã chi trả bồi thường về đất là 319.01 tỷ đồng, bồi thường về tài sản là 282.87 tỷ đồng, hỗ trợ là 184.03 tỷ đồng, chưa chi trả bồi thường là 349.36 tỷ đồng.

### 2.3.3. Đối với hỗ trợ ổn định đời sống và giải quyết việc làm

Ngoài các khoản bồi thường về đất và giá trị tài sản trên đất, tỉnh Phú Thọ còn có các khoản hỗ trợ cho người dân có đất bị thu hồi như: hỗ trợ thuê nhà, hỗ trợ đào tạo nghề, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, hỗ trợ di chuyển... Tuy nhiên các khoản hỗ trợ thường được tính cho từng m<sup>2</sup> đất bị thu hồi và được trả bằng tiền mặt. Các khoản hỗ trợ chính là: hỗ trợ di chuyển từ 2.200.000đ/hộ đến 3.600.000đ/hộ; hỗ trợ tiền thuê nhà từ 120.000đ đến 144.000đ/khâu/tháng; hỗ trợ ổn định đời sống; hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tạo việc làm 2.000.000đ/người/khóa.

2.4. Thực trạng công tác điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Việt Trì

#### 2.4.1. Điều tiết lợi ích cho người dân có đất bị thu hồi

Việt Trì cũng như các thành phố đang phát triển khác trên toàn quốc, nhằm mục tiêu phát triển kinh tế- xã hội thì việc chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp là một điều tất yếu. Trong những năm qua, có rất nhiều dự án được triển khai trên địa bàn thành phố, hàng trăm hecta đất của người dân bị thu hồi phục vụ cho các dự án, phục vụ cho việc phát triển thành phố nói riêng và của đất nước nói chung. Tuy nhiên việc người dân nhận được lợi ích từ việc phát triển này vẫn chưa được quan tâm thỏa đáng. Có thể nói rằng, người dân chỉ duy nhất được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, ngoài ra không có bất cứ khoản thu nhập nào khác từ dự án mà chính họ là người bị thu hồi đất.

Nghị định 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành đã mang lại nhiều lợi ích chính đáng cho người có đất bị thu hồi, các doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng diện tích đất lớn sẽ có những khó khăn hơn khi triển khai thực hiện dự án do giá bồi thường cao làm ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả đầu tư cho dù tiền bồi thường sẽ được khấu trừ vào tiền thuê đất, giao đất theo quy định. Đối với dự án xây dựng đường Nguyễn Tất Thành đã áp dụng Nghị định 69/2009/NĐ-CP và Quyết định số 3995/2009/QĐ- UBND tỉnh Phú Thọ về việc “Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thực hiện khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh” theo đó người dân của dự án này khi bị thu hồi đất ngoài tiền bồi thường sẽ nhận được các khoản hỗ trợ.

#### 2.4.2. Điều tiết lợi ích cho Nhà nước khi giao đất

Qua điều tra cho thấy mức bình quân thu ngân sách nhà nước từ giao đất và cho thuê đất là 0.96 tỷ đồng/ha. Đây là mức khá thấp so với tổng thu ngân sách nhà nước từ giao đất của toàn thành phố. Nguyên nhân một phần là do UBND tỉnh Phú Thọ chưa có những giải pháp điều tiết phần lợi nhuận gia tăng từ đất khi các dự án này triển khai. Riêng dự án đường Nguyễn Tất Thành tổng thu ngân sách đạt 2.33 tỷ đồng/ha, cao hơn nhiều so với các dự án khác. Tại dự án này, UBND tỉnh Phú Thọ đã áp dụng mô hình “biên chinh trang” để điều tiết phần giá trị tăng

thêm từ đất, theo đó ngoài việc thu hồi đất để mở đường, UBND tỉnh đã cho phép chủ đầu tư thu hồi rộng ra phần đất dọc hai bên đường.

### 2.4.3. Điều tiết lợi ích cho tổ chức kinh tế sau khi đã đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng

Đối với việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, khu đô thị... các nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai đền bù, giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư hạ tầng. Tổng mức đầu tư xây dựng được lập theo quy định hiện hành, bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất; chi phí cho san lấp mặt bằng, bồi thường GPMB; hỗ trợ tái định cư (nếu có); chi phí cho xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (gồm: hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống cung cấp điện chiếu sáng công cộng, xử lý chất thải); chi phí xây dựng công trình (các công trình công cộng, công trình nhà ở) cho toàn bộ dự án.

Lợi nhuận của các doanh nghiệp sau khi đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tại các dự án đầu tư bình quân đạt 4.49 tỷ đồng/ha, cao nhất là dự án khu đô thị và dịch vụ thương mại Minh Phương 6.86 tỷ đồng/ha tiếp sau là dự án đường Nguyễn Du 6.10 tỷ đồng/ha, dự án đường Nguyễn Tất Thành 5.12 tỷ đồng/ha, xếp cuối là dự án đường Hòa Phong kéo dài với 4.81 tỷ đồng/ha. Tuy nhiên, trừ dự án đường Nguyễn Tất Thành đã được UBND thành phố Việt Trì tổ chức bán đấu giá toàn bộ 963 ô đất chia lô và 166 ô đất biệt thự, còn lại các dự án khác số lượng giao dịch là rất ít.

\* Đánh giá, nhận xét chung:

Xét bình quân trên 1 ha đất đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng cho thuê trên các dự án điều tra cho thấy thu ngân sách nhà nước đạt 0.96 tỷ đồng/ha; người có đất bị thu hồi (tiền bồi thường) đạt 0.84 tỷ đồng và lãi của doanh nghiệp đạt 4.49 tỷ đồng/ha. Xác định cơ cấu tỷ lệ lợi nhuận hiện nay đối với doanh nghiệp, nhà nước và người có đất bị thu hồi theo tỷ lệ 6:1:1. Việc tính toán lợi ích này sẽ là cơ sở để phân chia lợi ích hài hòa giữa ba bên: Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi.

Chương 3:

## ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐIỀU TIẾT, PHÂN PHỐI GIÁ TRỊ TĂNG THÊM TỪ ĐẤT KHÔNG DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT MANG LẠI NHẪM ĐẢM BẢO ỔN ĐỊNH VÀ CÔNG BẰNG XÃ HỘI

3.1. Quan điểm về phân chia lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi

3.1.1. Việc giải quyết vấn đề phân chia lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi phải đứng trên quan điểm phát triển tổng thể kinh tế - xã hội



3.1.2. Tuân thủ quy luật khách quan của sự phát triển, quy luật giá trị, quy luật cung - cầu trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa

3.1.3. Nhà nước phải điều tiết từ quá trình chuyển đổi công năng, mục đích chuyển quyền sử dụng đất và địa tô chênh lệch phát sinh

3.1.4. Lấy mục tiêu con người làm trọng tâm trong quá trình thị trường hóa, kinh tế hóa đất đai

3.1.5. Công khai, minh bạch và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước, người bị thu hồi đất của tổ chức kinh tế

3.1.6. Tạo lập cơ chế để người bị thu hồi đất góp vốn (từ tiền bồi thường) liên doanh với nhà đầu tư

3.1.7. Đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, tổ chức kinh tế và người dân trong hoạt động thu hồi đất, chuyển nhượng, cho thuê đất

3.1.8. Chỉ thực hiện một hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê

3.2. Đề xuất một số giải pháp nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi

3.2.1. Nhóm giải pháp về chính sách

3.2.1.1. Hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai

3.2.1.2. Hình thành cơ chế định giá, hạch toán trong việc chuyển nhượng cho thuê đất trên nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân

3.2.1.3. Đổi mới chính sách quản lý vĩ mô của Nhà nước trong quá trình phát triển hàng hóa đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa

3.2.2. Nhóm giải pháp mô hình

3.2.2.1. Mô hình “Biên chỉnh trang”

- Ý tưởng mô hình:

Ý tưởng mô hình biên chỉnh trang là tiến hành giải tỏa rộng thêm diện tích hai bên phần đất dự kiến thu hồi để xây dựng các công trình hạ tầng. Mô hình Biên chỉnh trang được áp dụng đối với công trình xây dựng tuyến đường mới hay chỉnh trang mở rộng thêm từ con đường hiện hữu.

Biên chỉnh trang

Đường bộ

Biên chỉnh trang

Như vậy, thay vì giải tỏa đủ diện tích để làm đường, Nhà nước sẽ giải tỏa rộng ra diện tích hai bên dọc theo trục đường mới hình thành, tạo ra một quỹ đất dữ trữ, vì đây là khu vực có giá trị gia tăng cao nhất. Quy mô phân diện tích thu hồi thêm này sẽ được thay đổi tùy theo thực trạng sử dụng đất ở khu vực thu hồi, tùy theo khả năng nguồn vốn cũng như số lượng hộ sẽ bị di dời, qua đó đảm bảo tiến độ thực thi hợp lý không kéo dài thời gian của dự án.

3.2.2.2. Mô hình “Người dân góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất”.

- Ý tưởng mô hình:

Người dân trong khu vực dự án, thay vì nhận một số tiền lớn thì cần khuyến khích góp phần giá trị đã nhận được từ đền bù vào vốn của nhà đầu tư dự án, lúc đó thay vì nhận tiền họ sẽ mua cổ phần hay trái phiếu chuyển đổi của nhà đầu tư kinh doanh.

## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Công nghiệp hóa- hiện đại hóa là con đường tất yếu để đưa đất nước ta phát triển. Việc thu hồi đất, giải quyết việc làm, thu nhập ổn định đời sống vật chất và tinh thần cho người dân có đất bị thu hồi luôn được Đảng và Nhà nước quan tâm, chú trọng. Từ những nghiên cứu trên có thể rút ra một số kết luận sau:

1. Việc thu hồi đất phục vụ phát triển đô thị đã làm diện tích đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố giảm mạnh ảnh hưởng đến đời sống của người nông dân với hoàn cảnh thiếu tư liệu sản xuất, không có việc làm.
2. Giá đất và đơn giá tính bồi thường vẫn là những vướng mắc cơ bản trong công tác bồi thường, GPMB do giá bồi thường luôn thấp hơn giá trên thị trường, tạo sự chênh lệch quá lớn về giá, ảnh hưởng đến tiến độ GPMB, phát sinh khiếu nại kéo dài. Hơn nữa bảng giá đất hàng năm của UBND tỉnh ban hành có chiều hướng tăng, trong khi thời gian thực hiện dự án thường kéo dài vài năm dẫn đến trong cùng một dự án giá bồi thường khác nhau.
3. Bình quân trên 1hecta đất đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê tại một số dự án điều tra, khảo sát cho thấy thu ngân sách nhà nước đạt 0.96 tỷ đồng/ha, người dân có đất bị thu hồi (tiền bồi thường, hỗ trợ) đạt 0.84 tỷ đồng/ha, doanh nghiệp thu lợi nhuận sau khi đã trừ chi phí đạt 4.49 tỷ đồng/ha. Xác định cơ cấu tỷ lệ lợi nhuận giữa doanh nghiệp, nhà nước và người dân bị thu hồi đất theo tỷ lệ 5:1:1.

4. Kết quả cho thấy giá trị gia tăng từ đất trong quá trình đô thị hóa chưa được phân bổ hợp lý giữa Nhà nước, nhà đầu tư và nhà nông, trong đó doanh nghiệp thường được hưởng lợi nhiều. Hiện nay trên địa bàn thành phố mới chỉ có một số dự án mà UBND tỉnh Phú Thọ có những biện pháp điều tiết phần giá trị gia tăng từ đất một cách hài hòa đảm bảo lợi ích cho người dân và Nhà nước, tuy nhiên những số dự án này không nhiều và chủ yếu do UBND tỉnh, thành phố là chủ đầu tư. Các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng vẫn có được sự ưu đãi của UBND tỉnh, do đó lợi nhuận thu về càng chênh lệch so với Nhà nước và người dân có đất bị thu hồi.

5. Để góp phần điều tiết nguồn lợi từ đất đai nhằm bảo đảm ổn định và công bằng xã hội cần chú trọng đến một số giải pháp cơ bản như:

- Về cơ chế chính sách: Hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai. Hình thành cơ chế định giá, hạch toán trong việc chuyển nhượng cho thuê đất trên nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Đổi mới chính sách quản lý vĩ mô của Nhà nước trong quá trình phát triển hàng hóa đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

- Về mô hình: Mô hình biên chính trang và mô hình người dân góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

## 2. Kiến nghị

1. Phân chia lợi ích cho doanh nghiệp, nhà nước và người dân có đất bị thu hồi trên cơ sở hài hòa với nguyên tắc Nhà nước là trung tâm để điều tiết các mối quan hệ bằng hệ thống chính sách cụ thể.

2. Hạn chế và tiến tới không giao đất trực tiếp cho các nhà đầu tư, Nhà nước sẽ đứng ra thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ cho người dân sau đó trao trả mặt bằng cho nhà đầu tư theo giá đất mà Nhà nước tính toán hợp lý để phân chia lợi ích một cách hài hòa giữa 3 bên: Nhà nước, nhà đầu tư và người dân có đất bị thu hồi.

3. Lợi nhuận của các doanh nghiệp thu được tại một số dự án ở thành phố Việt Trì là rất lớn, gấp 5 lần so với Nhà nước và người dân có đất bị thu hồi, cần có biện pháp phân chia lại theo tỷ lệ giữa Nhà nước, doanh nghiệp, người dân là 5:3:2.

4. Sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai 2003, trong đó cần sửa đổi một số vấn đề:

- Có những quy định, hướng dẫn cụ thể đối với UBND các tỉnh trong việc xác định giá đất sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường.

- Quy định cơ chế khuyến khích người sử dụng đất có đất bị thu hồi tham gia góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào các dự án đầu tư kinh doanh phát triển kinh tế.

## References

1. Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Việt Trì (2011), Báo cáo tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thành phố 6 tháng đầu năm và phương hướng nhiệm vụ 6 tháng cuối năm 2011.
2. Bộ Tài chính (1998), Thông tư số 195/TT-BTC ngày 04/01/1998 của bộ tài chính: Về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ: Về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.
3. Bộ Tài chính (2004), Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính: Về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.
4. Bộ Tài chính (2004), Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính: Về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
5. Bộ Tài chính (2004), Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính: Về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2007), Thông tư 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Về hướng dẫn thực hiện Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2009), Thông tư 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ.
8. Chính phủ (1998), Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ: Về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.
9. Chính phủ (2004), Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ: Về thi hành Luật đất đai năm 2003.
10. Chính phủ (2004), Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ: Về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
11. Chính phủ (2004), Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ: Về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
12. Chính phủ (2004), Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ: Về thu tiền sử dụng đất.
13. Chính phủ (2007), Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ: Về quy định bổ sung 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.

14. Chính phủ (2009), Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ: Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

15. Đur Phước Tân (2008), Giải pháp điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất trong quá trình đô thị hóa tại thành phố Hồ Chí Minh, Báo cáo tổng hợp đề tài nghiên cứu khoa học, Viện kinh tế thành phố Hồ Chí Minh, Hồ Chí Minh.

16. Đinh Ngọc Hà (2010), Nghiên cứu đánh giá thực trạng sử dụng đất đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ quỹ đất do Nhà nước thu hồi- Đề xuất các giải pháp đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi, Báo cáo tổng kết khoa học và kỹ thuật, Tổng cục quản lý đất đai, Hà Nội.

17. Hiến pháp 1992.

18. Luật đất đai 2003.

19. Nguyễn Văn Sửu (2008), Tác động của công nghiệp hóa và đô thị hóa đến sinh kế nông dân Việt Nam: trường hợp một làng ven đô Hà Nội, Báo cáo tổng hợp, Đại học khoa học xã hội và nhân văn, Hà Nội.

20. Sở tài nguyên môi trường Phú Thọ (2008), Báo cáo quy hoạch sử dụng đất thành phố Việt Trì giai đoạn 2007- 2015, Phú Thọ.

21. Thủ tướng chính phủ (2005), Quyết định số 277/2005/QĐ-TTg ngày 02/11/2005 của Thủ tướng chính phủ: Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đến năm 2020.

22. UBND tỉnh Phú Thọ (2007), Quyết định 2427/QĐ- UBND ngày 24/9/2007 của UBND tỉnh Phú Thọ: Duyệt báo cáo đầu tư xây dựng dự án đường Hòa Phong kéo dài, thành phố Việt Trì.

23. UBND tỉnh Phú Thọ (2008), Quyết định 1541/QĐ- UBND ngày 02/6/2008 của UBND tỉnh Phú Thọ: Phê duyệt phương án tài chính dự án đường Nguyễn Du và hạ tầng kỹ thuật ven hai bên đường Nguyễn Du, thành phố Việt Trì.

24. UBND tỉnh Phú Thọ (2008), Quyết định 1570/QĐ- UBND ngày 09/6/2008 của UBND tỉnh Phú Thọ: Phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội thành phố Việt Trì đến năm 2020.

25. UBND tỉnh Phú Thọ (2008), Quyết định 2471/QĐ- UBND ngày 29/8/2008 của UBND tỉnh Phú Thọ: Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và dịch vụ thương mại Minh Phương, thành phố Việt Trì.
26. UBND tỉnh Phú Thọ (2009), Quyết định 3995/QĐ- UBND ngày 20/11/2009 của UBND tỉnh Phú Thọ: Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thực hiện khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.
27. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ X, Nxb.Chính trị quốc gia, Hà Nội, 2006.
28. Văn kiện Đại hội Đảng bộ thành phố Việt Trì lần thứ XIX nhiệm kỳ 2010- 2015, Việt Trì, 2010.