

## **TP. HCM: Quản lý hiệu quả đất đai, hài hòa lợi ích người dân**

12:21 05/03/2021

Vừa qua, UBND TP. HCM đã ban hành Quyết định 539/QĐ-UBND phê duyệt “Đề án Quản lý đất đai và phương hướng sử dụng đất đai hiệu quả trên địa bàn TP. HCM”. Trong đó, nội dung thu hồi đất hai bên hạ tầng, đường giao thông “hứa hẹn” đảm bảo quyền lợi của người dân và phát triển đồng bộ...



Thu hồi đất hai bên đường tạo điều kiện cho sự phát triển hệ thống hạ tầng, đường giao thông chính trang đô thị theo quy hoạch, giúp phát triển kinh tế xã hội, tăng nguồn thu ngân sách, các loại thuế... đồng thời đảm bảo quyền lợi cho người dân.

Theo đó, nền kinh tế càng phát triển ổn định, lành mạnh. Sự thay đổi về quy hoạch đô thị hoặc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất đô thị, đất sản xuất, thương mại, dịch vụ, đất ở sẽ thúc đẩy giá nhà, đất tăng trưởng theo thời gian và tương đồng với tốc độ lạm phát.

Đặc biệt, các dự án khu đô thị mới, khu dân cư mới được quy hoạch bài bản đồng bộ, các dự án đường giao thông, kết cấu hạ tầng đô thị phát triển với đầy

đủ các dịch vụ và tiện ích như công viên cây xanh mặt nước, cơ sở vui chơi giải trí, y tế, giáo dục... thì giá nhà, đất sẽ tăng lên nhanh chóng. Từ đó, làm gia tăng giá trị sử dụng đất (địa tô chênh lệch) đối với khu vực lân cận, trừ một số trường hợp dự án đường giao thông chỉ tạo ra “địa tô chênh lệch” ở một số vị trí đặc thù.

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) thông tin, ở các nước phát triển, việc điều tiết giá trị sử dụng đất được thực hiện thông qua công cụ thuế, phương pháp định giá hàng loạt... Còn ở nước ta, việc điều tiết được thực hiện thông qua công cụ “bảng giá đất” và công cụ “thuế chuyển nhượng bất động sản”. Tuy nhiên, do cơ chế thực thi pháp luật còn bất cập, chưa phù hợp với thực tiễn nên Nhà nước vẫn chưa thu được đầy đủ khi giá trị đất đai tăng thêm.

HoREA cũng cho biết, việc mở rộng, làm mới các tuyến đường, giải phóng mặt bằng Nhà nước phải bỏ ra khoản chi phí rất lớn, lên đến hàng nghìn tỉ đồng. Bên cạnh đó, người dân có đất bị thu hồi không được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thỏa đáng, hoặc không được hoán đổi đất ngang giá, công bằng... gây bất công, khiếu kiện nhiều nơi.

Trước đây, tại TP. HCM đã thực hiện thành công theo hình thức này ở các dự án đầu tư xây dựng trục giao thông Bắc - Nam nối quận 4 - quận 7 - huyện Nhà Bè (đường Nguyễn Hữu Thọ, quận 7, huyện Nhà Bè); dự án đầu tư xây dựng đường Nguyễn Hữu Cánh, quận Bình Thạnh; dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm, bên cạnh một số lô đất được giao chỉ định cho các chủ đầu tư, thành phố đang tiến hành tổ chức đấu giá 19 lô đất sau khi đã xây dựng kết cấu hạ tầng, đường giao thông của Khu đô thị...

Tuy nhiên, có một số dự án về phát triển đường giao thông không thực hiện được việc thu hồi đất lân cận để phục vụ tái định cư tại chỗ, thực hiện các dự án vì lợi ích công cộng, hoặc để đấu giá đất, đấu thầu dự án lựa chọn nhà đầu tư. Điển hình như dự án cải tạo, chỉnh trang lưu vực kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè (và các dự án tương tự như kênh Tân Hóa - Lò Gốm; rạch Bến Nghé; kênh Ruột Ngựa - Tàu Hũ...); dự án Đại lộ Đông - Tây (đường Võ Văn Kiệt - Mai Chí Thọ); dự án đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi (đường Phạm Văn Đồng); dự án mở rộng đường Nam Kỳ khởi nghĩa - Nguyễn Văn Trỗi...

HoREA nhận định, việc thu hồi đất hai bên đường không chỉ tạo điều kiện cho sự phát triển hệ thống hạ tầng, đường giao thông, đi đôi với chỉnh trang đô thị theo quy hoạch mà còn giúp phát triển kinh tế xã hội, tăng nguồn thu ngân sách, các loại thuế... Từ đó, vừa phục vụ tái định cư vừa xây dựng các dự án vì lợi ích công cộng thông qua hình thức đấu giá phần đất dư ra. Đồng thời, thực

hiện Khoản 14a Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định việc “giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý” nhằm khắc phục tình trạng phát sinh các căn nhà “siêu mỏng, siêu méo” cạnh tuyến đường chính, gây mất mỹ quan đô thị.

Mang lại những kết quả tích cực, như: Bồi thường công bằng, cùng mặt bằng giá cho tất cả mọi người có đất bị thu hồi trong phạm vi dự án; Nhà nước có quỹ đất để thực hiện tái định cư tại chỗ, thực hiện được mục tiêu “an dân”; Các thửa đất bên trong sẽ không còn trường hợp “bỗng nhiên” trở thành đất mặt tiền đường giao thông, không còn xảy ra “xung đột” lợi ích với người có đất bị thu hồi.

Để nội dung đề án được triển khai công khai, công bằng không thất thoát tài sản nhà nước, tạo môi trường kinh doanh minh bạch trong đấu giá và hạn chế việc khiếu kiện. Cần được đưa ra lấy ý kiến cộng đồng những người bị thu hồi đất; khi đạt được đa số ý kiến của cộng đồng đồng thuận (đa số thường được lấy là 2/3) thì phương án được phê duyệt. Trường hợp, những người không đồng thuận vẫn được đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng theo quy định.

Việc thu hồi đất hai bên tuyến đường của đề án là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành. Cụ thể: Khoản 4 Điều 62 Luật Quy hoạch đô thị; Khoản 1 và Khoản 2 Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công về “khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng”; Điểm c Khoản 2 và điểm b Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai; Điểm c Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai; Mục 2, Mục 3 Chương VI, từ Điều 74 đến Điều 94 Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 35 Luật Nhà ở về “nguyên tắc phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư”; Khoản 4 Điều 36 Luật Nhà ở, về “nguyên tắc phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư”. HoREA cho biết thêm.

**Thuận Yến**