

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT

ThS. NGUYỄN THỊ HIỀN

BÁO CÁO HỌC THUẬT

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ CHO NGƯỜI DÂN BỊ THU HỒI ĐẤT THEO LUẬT
ĐẤT ĐAI 2024

HÀ NỘI - 2024

MỤC LỤC

I. MỞ ĐẦU	1
1.1. Lý do lựa chọn đề tài	1
1.2. Mục tiêu nghiên cứu	1
1.3. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu.....	1
1.4. Phương pháp nghiên cứu	1
II. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	2
2.1. Cơ sở lý luận và pháp lý.....	2
2.1.1. Khái niệm, vai trò và ý nghĩa của việc hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất ..	2
2.1.2. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong Luật Đất đai 2024.	3
2.1.3. Những điểm mới trong chính sách hỗ trợ của Luật Đất đai 2024 so với Luật Đất đai 2013	5
2.2. Các chính sách hỗ trợ cụ thể theo Luật Đất đai 2024	7
2.2.1 Chính sách bồi thường bằng tiền hoặc đất ở mới	7
2.2.2. Chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm	12
2.2.3. Chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất	13
2.3. Đánh giá hiệu quả thực hiện các chính sách	14
2.3.1. Những kết quả đạt được:.....	14
2.3.2. Hạn chế còn tồn tại:	15
2.4. Đề xuất cải thiện hiệu quả thực hiện chính sách:.....	15
III. KẾT LUẬN.....	16
3.1. Tóm tắt nội dung nghiên cứu	16
3.2. Ý nghĩa đóng góp của nghiên cứu.....	16
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	18

I. MỞ ĐẦU

1.1. Lý do lựa chọn đề tài

Đất đai là yếu tố không thể thiếu trong đời sống kinh tế - xã hội. Việc sử dụng đất hiệu quả không chỉ tạo động lực phát triển kinh tế mà còn góp phần bảo vệ môi trường và đảm bảo công bằng xã hội. Do đó, cần có các chính sách quản lý đất đai phù hợp để phát huy tối đa vai trò của tài nguyên quý giá này.

Thu hồi đất là một quá trình không thể tránh khỏi trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, mở rộng đô thị hóa, xây dựng hạ tầng và thực hiện các dự án công cộng. Tuy nhiên, nó thường đi kèm với việc làm ảnh hưởng đến cuộc sống, sinh kế và quyền lợi của người dân bị thu hồi đất.

Người dân bị thu hồi đất thường phải đối mặt với các thách thức như mất nguồn thu nhập, thiếu nơi ở ổn định, và khó khăn trong việc hòa nhập lại với môi trường sống mới.

Do đó việc hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất không chỉ là trách nhiệm của nhà nước mà còn là yếu tố quan trọng để đảm bảo sự phát triển hài hòa và bền vững trong xã hội. Những chính sách và biện pháp hỗ trợ hợp lý sẽ giúp xây dựng niềm tin và sự đồng thuận của người dân đối với các chính sách phát triển.

Từ những lý do trên việc lựa chọn nghiên cứu nội dung “ **Chính sách hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất theo luật đất đai 2024**” là rất cần thiết.

1.2. Mục tiêu nghiên cứu

- Phân tích các chính sách hỗ trợ theo quy định mới nhất.
- Đánh giá hiệu quả và tác động của các chính sách này đối với người dân.

1.3. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu

- Phạm vi: Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.
- Đối tượng: Các chính sách hỗ trợ người dân bị thu hồi đất.

1.4. Phương pháp nghiên cứu

- Phân tích văn bản pháp luật

II. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

2.1. Cơ sở lý luận và pháp lý

2.1.1. Khái niệm, vai trò và ý nghĩa của việc hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất

a. Khái niệm

Thu hồi đất: thu hồi đất là quá trình mà Nhà nước quyết định thu hồi quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức hoặc hộ gia đình để phục vụ cho các mục đích công cộng, quốc phòng, an ninh, hoặc phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia.

Hỗ trợ người dân bị thu hồi đất: Đây là tập hợp các biện pháp về tài chính, tái định cư, đào tạo nghề, và các chính sách khác nhằm giúp người dân ổn định cuộc sống, tái thiết sinh kế sau khi bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất

b. Vai trò của việc hỗ trợ

+ Bảo đảm quyền lợi của người dân: Việc hỗ trợ thể hiện trách nhiệm của Nhà nước trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân bị ảnh hưởng bởi quá trình thu hồi đất.

+ Ổn định xã hội: Khi được hỗ trợ đầy đủ, người dân sẽ dễ dàng thích nghi với môi trường mới, giảm thiểu mâu thuẫn và bất ổn xã hội.

+ Thúc đẩy tiến độ thực hiện dự án: Các chính sách hỗ trợ giúp tạo sự đồng thuận từ phía người dân, từ đó đẩy nhanh quá trình giải phóng mặt bằng và triển khai các dự án phát triển.

+ Đảm bảo sự phát triển bền vững: Hỗ trợ không chỉ giải quyết vấn đề trước mắt mà còn góp phần xây dựng một xã hội công bằng, hòa hợp và phát triển bền vững.

c. Ý nghĩa của việc hỗ trợ

+ Ý nghĩa kinh tế:

- Đảm bảo nguồn lực lao động không bị gián đoạn khi người dân bị thu hồi đất được đào tạo nghề mới hoặc hỗ trợ tái sản xuất.

- Giảm nguy cơ đói nghèo do mất đất sản xuất, từ đó tạo nền tảng cho sự phát triển kinh tế ở khu vực bị ảnh hưởng.

+ Ý nghĩa xã hội:

- Xây dựng lòng tin của người dân đối với chính quyền và các chính sách phát triển.
- Tăng cường tính công bằng và nhân văn trong xã hội.
- Giảm thiểu các mâu thuẫn, tranh chấp liên quan đến đất đai và tạo môi trường sống ổn định cho người dân.

+ Ý nghĩa chính trị:

- Thể hiện trách nhiệm của Nhà nước đối với người dân, đặc biệt là các nhóm dễ bị tổn thương.
- Đảm bảo sự đồng thuận của người dân trong việc thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội quốc gia.

d. Các hình thức hỗ trợ phổ biến

+ Hỗ trợ tài chính: Đền bù bằng tiền cho giá trị đất bị thu hồi và các tài sản trên đất.

+ Hỗ trợ tái định cư: Cung cấp nơi ở mới với cơ sở hạ tầng đầy đủ để đảm bảo cuộc sống ổn định.

+ Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp: Tổ chức các khóa đào tạo nghề, hỗ trợ việc làm mới cho người dân bị mất đất sản xuất.

+ Hỗ trợ tư vấn: Cung cấp thông tin, tư vấn pháp lý và tâm lý để giúp người dân thích nghi với hoàn cảnh mới

2.1.2. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong Luật Đất đai 2024.

a. Luật Đất đai 2024 quy định các nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

- Bảo đảm công khai, minh bạch và đúng pháp luật: Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được thực hiện dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững,

văn minh của cộng đồng và địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội và người trực tiếp sản xuất nông nghiệp. [5]

b. Hình thức bồi thường:

- Ưu tiên bồi thường bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi.
- Nếu không có đất để bồi thường, sẽ bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường.
- Người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất hoặc nhà ở, nếu có nhu cầu bồi thường bằng tiền, sẽ được đáp ứng theo nguyện vọng đã đăng ký.
- Trường hợp địa phương có quỹ đất hoặc nhà ở, người có đất thu hồi có thể được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng hoặc bằng nhà ở. [6]

c. Bồi thường thiệt hại về tài sản và hỗ trợ sản xuất, kinh doanh:

- Chủ sở hữu tài sản bị thiệt hại được bồi thường.
- Chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh phải ngừng hoạt động do thu hồi đất được xem xét hỗ trợ. [7]

d. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: Nhà nước hỗ trợ người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản để tạo điều kiện có việc làm, thu nhập, ổn định đời sống và sản xuất. [7]

e. Khu tái định cư:

- Phải hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.
- Phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi.
- Có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án. [8]

f. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và huyện tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để đảm bảo bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

- Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí tái định cư phải hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất. [8]

g. Thu hồi phần diện tích còn lại: Khi Nhà nước thu hồi đất mà phần diện tích còn lại của thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định, nếu người sử dụng đất đồng ý, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền sẽ quyết định thu hồi và bồi thường, hỗ trợ theo quy định. [5]

2.1.3. Những điểm mới trong chính sách hỗ trợ của Luật Đất đai 2024 so với Luật Đất đai 2013

a. Bổ sung chính sách hỗ trợ sinh kế và ổn định đời sống

- Luật Đất đai 2024 đặt trọng tâm vào việc hỗ trợ người dân bị thu hồi đất ổn định cuộc sống lâu dài thông qua:

- Hỗ trợ sinh kế: Đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp cho người lao động bị ảnh hưởng.
- Chính sách ổn định sản xuất: Đặc biệt đối với các hộ nông dân, có thể hỗ trợ đất sản xuất hoặc hỗ trợ khác để tái thiết lập cuộc sống sản xuất mới.
- Hỗ trợ giải quyết việc làm: Tạo điều kiện để người dân bị thu hồi đất được ưu tiên tuyển dụng trong các dự án đầu tư có sử dụng đất thu hồi.

Luật Đất đai 2013 chưa đề cập cụ thể và chi tiết đến các chính sách này.

b. Quy định chi tiết về hỗ trợ khi ngừng sản xuất, kinh doanh

- Luật Đất đai 2024 cụ thể hóa chính sách hỗ trợ đối với các cơ sở sản xuất, kinh doanh phải ngừng hoạt động do bị thu hồi đất, bao gồm:

- Hỗ trợ di dời cơ sở sản xuất.
- Bồi thường các khoản thiệt hại thực tế do ngừng kinh doanh.
- Các chính sách khuyến khích tái cơ cấu hoặc chuyển đổi hoạt động kinh doanh.

Trong khi đó, Luật Đất đai 2013 chưa có quy định chi tiết về vấn đề này.

c. Tăng cường minh bạch và công khai

- Luật Đất đai 2024 yêu cầu thông tin về hỗ trợ, bồi thường, tái định cư phải được công khai và đảm bảo người dân có quyền tham gia vào quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ.

- Người dân được quyền khiếu nại và giám sát nếu phát hiện sai sót hoặc không thỏa đáng trong chính sách hỗ trợ.

Điều này nhằm khắc phục những bất cập trong thực thi chính sách hỗ trợ của Luật Đất đai 2013, vốn thường bị người dân phản ánh về sự thiếu minh bạch.

d. Hỗ trợ linh hoạt phù hợp từng trường hợp cụ thể

- Luật Đất đai 2024 quy định chính sách hỗ trợ tùy theo điều kiện cụ thể, như:

- Bồi thường bằng đất, nhà ở, hoặc tiền tùy theo nhu cầu của người bị thu hồi đất.
- Hỗ trợ bằng hình thức khác nếu phù hợp với thực tế, ví dụ:
- Hỗ trợ tái định cư ở địa phương mới có cơ sở hạ tầng tốt hơn.
- Hỗ trợ giáo dục, y tế cho hộ gia đình bị thu hồi đất.

Luật Đất đai 2013 không có những quy định linh hoạt và chi tiết như vậy.

e. Chính sách ưu tiên đối với các đối tượng yếu thế

- Luật Đất đai 2024 mở rộng đối tượng được ưu tiên hỗ trợ, bao gồm:

- Các hộ nghèo, cận nghèo, gia đình chính sách, người dân tộc thiểu số.
- Các trường hợp đặc biệt khó khăn được hỗ trợ bằng các chính sách riêng biệt.
- Trong khi đó, Luật Đất đai 2013 chỉ dừng lại ở các chính sách hỗ trợ chung, không tập trung cụ thể vào các đối tượng yếu thế.

f. Hỗ trợ đồng bộ trong khu tái định cư

- Luật Đất đai 2024 yêu cầu:

- Khu tái định cư phải có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, giao thông) và hạ tầng xã hội (trường học, cơ sở y tế, chợ).
- Chú trọng bảo tồn phong tục tập quán và văn hóa của cộng đồng dân cư bị thu hồi đất.

Trong khi đó, Luật Đất đai 2013 chỉ quy định chung về tái định cư mà không đề cập chi tiết về hạ tầng và yếu tố văn hóa.

g. Chính sách hỗ trợ đối với đất nông nghiệp

- Luật Đất đai 2024 đưa ra các hỗ trợ đặc thù:

- Cấp đất khác mục đích sử dụng cho các hộ gia đình nông dân nếu bị thu hồi đất sản xuất.
- Tăng cường đào tạo và chuyển đổi nghề nghiệp cho người dân bị ảnh hưởng.

Luật Đất đai 2013 không có quy định cụ thể về vấn đề này.

2.2. Các chính sách hỗ trợ cụ thể theo Luật Đất đai 2024

2.2.1 Chính sách bồi thường bằng tiền hoặc đất ở mới

2.2.1.1 Cách thức tính giá trị bồi thường

❖ Điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi

Khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai 2024 quy định điều kiện được bồi thường về 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, công cộng đối với cá nhân, hộ gia đình như sau:

"2. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được bồi thường về đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- b) Có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- c) Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai 2024.

d) Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai.

đ) Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật".

Như vậy, để được bồi thường về đất thì cá nhân, hộ gia đình cần đáp ứng 1 trong các điều kiện sau:

(1) Có Giấy chứng nhận (sổ đỏ, sổ hồng).

(2) Có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

(3) Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận.

(4) Nhận chuyển quyền sử dụng đất từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai.

(5) Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

❖ Cách tính tiền bồi thường khi thu hồi đất

Theo khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024, thì phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được sử dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai 2024, khoản 5 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất được tính như sau:

Giá trị của thửa đất cần định giá (1m²) = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K)

Trong đó:

- Giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 1.1.2026. Theo đó, mỗi địa phương sẽ quyết định bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá mỗi năm/1 lần để phù hợp với giá đất thị trường (thay vì 5 năm/lần và căn cứ vào giá đất tối thiểu, tối đa do Chính phủ ban hành như hiện nay).

- Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

2.2.1.2. Quy định ưu tiên bố trí đất tái định cư

Căn cứ Điều 111 Luật Đất đai 2024 (Có hiệu lực từ 01/01/2025) quy định về bố trí tái định cư khi nhà nước thu hồi đất như sau:

- Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư đã có người dân sinh sống trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo bao gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

- Phương án bố trí tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

- Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư. Người được bố trí tái định cư được ghi nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của Chính phủ.

Giá bán nhà ở tái định cư trong địa bàn cấp huyện do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Trường hợp bố trí nhà ở tái định cư tại đơn vị hành chính cấp huyện khác thì giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

- Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2024 thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu.

- Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, thị trấn tại khu vực nông thôn hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc trong địa bàn quận, thị xã, thành phố thuộc thành

phổ trực thuộc Trung ương nơi có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

- Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, nếu đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2024 mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

- Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ; trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương.

Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.

- Trường hợp thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 8 Điều 111 Luật Đất đai 2024; quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có

thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu theo quy định tại khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai 2024.

- Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà thì được hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

2.2.2. Chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm

2.2.2.1. Hỗ trợ đào tạo nghề:

Đối tượng áp dụng: Người thuộc hộ gia đình, cá nhân có đất nông nghiệp hoặc đất kinh doanh bị thu hồi.

Mức hỗ trợ:

- Đào tạo trình độ sơ cấp và đào tạo dưới 3 tháng: Được hỗ trợ chi phí đào tạo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.
- Đào tạo trình độ trung cấp, cao đẳng: Được hỗ trợ học phí cho một khóa học, mức hỗ trợ bằng mức thu học phí thực tế của cơ sở giáo dục nghề nghiệp nhưng không vượt quá mức trần học phí đối với cơ sở giáo dục nghề nghiệp công lập chưa tự bảo đảm chi thường xuyên theo quy định.

Vay vốn tín dụng: Người tham gia đào tạo nghề được vay vốn tín dụng học sinh, sinh viên theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

2.2.2.2. Hỗ trợ giải quyết việc làm trong nước:

Tư vấn, giới thiệu việc làm: Người có đất thu hồi được tư vấn, giới thiệu việc làm miễn phí tại các trung tâm dịch vụ việc làm.

Vay vốn tạo việc làm: Được vay vốn hỗ trợ tạo việc làm, duy trì và mở rộng việc làm từ Quỹ quốc gia về việc làm và các nguồn tín dụng ưu đãi khác theo quy định.

2.2.2.3. Hỗ trợ đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng:

Hỗ trợ chi phí: Người có đất thu hồi đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng được hỗ trợ chi phí theo quy định về chính sách hỗ trợ người lao động đi làm việc ở nước ngoài.

Vay vốn ưu đãi: Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách Xã hội để đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng.

2.2.2.4. Lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm:

Trách nhiệm của UBND cấp tỉnh và huyện: Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm, UBND cấp tỉnh và huyện tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi. [5]

Phương án đồng bộ: Phương án này được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đảm bảo sự tham gia và ý kiến của người có đất thu hồi. Chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm. [5]

2.2.3. Chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất

Theo Luật Đất đai 2024 và Nghị định 88/2024/NĐ-CP, khi Nhà nước thu hồi đất, đặc biệt là đất nông nghiệp, các chính sách hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất được quy định nhằm đảm bảo quyền lợi và giúp người dân sớm thích nghi với hoàn cảnh mới. Dưới đây là các nội dung chính:

2.2.3.1. Hỗ trợ ổn định đời sống:

- Đối tượng áp dụng: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp và đủ điều kiện được bồi thường về đất. [5]

- Mức hỗ trợ:

- Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng:
 - Hỗ trợ trong 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở.
 - Hỗ trợ trong 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở.
 - Nếu di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng.
- Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng:
 - Hỗ trợ trong 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở.
 - Hỗ trợ trong 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở.
 - Nếu di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng.

- Phương thức hỗ trợ: Tiền hỗ trợ được chi trả một lần cùng với tiền bồi thường và các khoản hỗ trợ khác. [5]

2.2.3.2. Hỗ trợ ổn định sản xuất:

- Đối tượng áp dụng:

- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh bị ngừng sản xuất, kinh doanh và đủ điều kiện được bồi thường về đất.
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất.

- Mức hỗ trợ:

- Hỗ trợ bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, dựa trên thu nhập bình quân của 3 năm liền kề trước đó.

- Các hình thức hỗ trợ khác:

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm.
- Hỗ trợ về kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi, dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, bảo vệ thực vật, thú y.
- Hỗ trợ về kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp. [4]

2.2.3.3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

- Căn cứ vào quỹ đất, quỹ nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể, nhưng không vượt quá mức hỗ trợ quy định. [5]

2.3. Đánh giá hiệu quả thực hiện các chính sách

2.3.1. Những kết quả đạt được:

- Tăng cường hỗ trợ tài chính và đời sống:

Luật Đất đai 2024 đã quy định chi tiết và minh bạch về các chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư, đào tạo nghề, và tạo việc làm. Điều này giúp người dân bị thu hồi đất cảm thấy yên tâm hơn trong việc ổn định đời sống.

- Hỗ trợ đào tạo nghề và chuyển đổi việc làm:

Các chương trình hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm, và vay vốn đã tạo điều kiện cho nhiều người lao động chuyển đổi nghề nghiệp thành công, đặc biệt trong các khu vực nông thôn bị thu hồi đất nông nghiệp.

- Giảm thiểu xung đột và khiếu nại:

Việc công khai, minh bạch thông tin về bồi thường và hỗ trợ đã giúp giảm đáng kể tình trạng khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến thu hồi đất so với trước đây.

2.3.2. Hạn chế còn tồn tại:

- Chênh lệch trong thực hiện chính sách giữa các địa phương:

Hiệu quả thực hiện các chính sách hỗ trợ không đồng đều giữa các tỉnh thành, do phụ thuộc vào năng lực tổ chức thực hiện và nguồn lực kinh tế địa phương.

- Chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu việc làm:

Dù có chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, nhưng việc tạo công ăn việc làm bền vững cho người dân bị thu hồi đất vẫn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt trong các khu vực thiếu thị trường lao động.

- Hỗ trợ tái định cư chưa đồng bộ:

Một số địa phương chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng tại khu tái định cư, khiến người dân gặp khó khăn trong việc ổn định cuộc sống mới.

2.4. Đề xuất cải thiện hiệu quả thực hiện chính sách:

- Nâng cao năng lực tổ chức thực hiện:

Cần tăng cường đào tạo cán bộ địa phương về quản lý đất đai và thực thi chính sách hỗ trợ để đảm bảo công bằng và minh bạch trong quá trình thu hồi đất.

- Phát triển các chương trình tạo việc làm bền vững:

Tăng cường hợp tác giữa chính quyền và doanh nghiệp để tạo thêm việc làm phù hợp cho người dân bị thu hồi đất.

- Đảm bảo đồng bộ cơ sở hạ tầng khu tái định cư:

Hoàn thiện hệ thống giao thông, trường học, bệnh viện, và các tiện ích công cộng tại khu tái định cư trước khi bố trí người dân đến sinh sống.

- Giám sát chặt chẽ và phản hồi kịp thời:

Tăng cường cơ chế giám sát thực hiện chính sách, đồng thời tạo kênh phản hồi để người dân kịp thời phản ánh khó khăn, bất cập.

III. KẾT LUẬN

3.1. Tóm tắt nội dung nghiên cứu

Nghiên cứu tập trung vào cơ sở lý luận và pháp lý liên quan đến hỗ trợ người dân bị thu hồi đất theo Luật Đất đai 2024, nhấn mạnh khái niệm, vai trò, ý nghĩa, và các hình thức hỗ trợ phổ biến. Tập trung vào nghiên cứu Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong Luật Đất đai 2024 và thống kê những điểm mới trong chính sách hỗ trợ của Luật Đất đai 2024 so với Luật Đất đai 2013. Các chính sách hỗ trợ người dân bị thu hồi đất theo luật đất đai 2024 được đề cập bao gồm:

Bồi thường bằng tiền hoặc đất tái định cư: Quy định điều kiện bồi thường, cách tính giá trị bồi thường, và ưu tiên bố trí tái định cư.

Hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm: Bao gồm đào tạo nghề, tư vấn việc làm, hỗ trợ đi làm việc ở nước ngoài, và lập phương án chuyển đổi nghề.

Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: Quy định mức hỗ trợ tài chính, kỹ thuật và tổ chức nhằm đảm bảo ổn định đời sống, sản xuất cho các hộ dân và tổ chức bị thu hồi đất.

Các nội dung này phản ánh trách nhiệm của Nhà nước trong bảo vệ quyền lợi người dân, thúc đẩy phát triển bền vững, và duy trì trật tự xã hội trong quá trình thu hồi đất.

3.2. Ý nghĩa đóng góp của nghiên cứu

- Về mặt lý luận:

- Góp phần hoàn thiện cơ sở lý luận về các chính sách hỗ trợ người dân khi Nhà nước thu hồi đất.
- Làm rõ mối liên hệ giữa quyền lợi của người dân, trách nhiệm của Nhà nước và tính bền vững trong quản lý đất đai.

- Về mặt thực tiễn:

- Đánh giá hiệu quả và hạn chế của các chính sách hỗ trợ hiện hành, từ đó đề xuất giải pháp cải thiện.
 - Cung cấp căn cứ khoa học cho cơ quan quản lý Nhà nước trong việc xây dựng và thực thi chính sách hỗ trợ phù hợp với thực tiễn tại Việt Nam.
- Về mặt xã hội:
- Góp phần bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân, đặc biệt là nhóm bị ảnh hưởng bởi thu hồi đất.
 - Thúc đẩy sự đồng thuận và ổn định xã hội trong quá trình chuyển đổi và phát triển kinh tế - xã hội.

Nghiên cứu không chỉ mang ý nghĩa đối với việc hoàn thiện pháp luật mà còn tạo cơ sở để đảm bảo công bằng và phát triển bền vững trong quản lý đất đai tại Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Quốc hội (2024), Luật Đất đai 2024;
- [2] Nghị định Chính phủ, Nghị định 88/2024/NĐ-CP.
- [3] <https://luatvietnam.vn/>
- [4] <https://laodong.vn/>
- [5] <https://thuvienphapluat.vn/>
- [6] <https://chinhphu.vn/>
- [7] <https://binhphuoc.gov.vn/>
- [8] <https://thanhtravietnam.vn/>