

KỶ YẾU HỘI THẢO “PHÁP LUẬT VỀ TRƯNG MUA, TRƯNG DỤNG TÀI SẢN CỦA CÁ NHÂN VÀ PHÁP NHÂN”

Với sự tham gia của Báo cáo viên
Olivier CHALLAN BELVAL (Mr.)
Thẩm phán Tham chính viện, Cộng hòa Pháp

1. KHAI MẠC

Ông Đặng Văn Thanh

Vụ trưởng Vụ Chính sách tài chính, Bộ Tài chính CHXHCN Việt Nam

*Kính thưa ngài Olivier CHALLAN BELVAL, Thẩm phán Tham chính viện nước Cộng
hoà Pháp,*

Kính thưa toàn thể các quý vị đại biểu,

Thưa tất cả các vị khách quý,

Trước hết, thay mặt Bộ Tài chính, xin cảm ơn Nhà Pháp luật Việt - Pháp đã phối hợp cùng với chúng tôi để tổ chức buổi tọa đàm này. Xin cảm ơn ngài Olivier CHALLAN BELVAL, Thẩm phán Tham chính viện nước Cộng hoà Pháp, đã dành thời gian đến Việt Nam để thuyết trình và trao đổi với chúng tôi về các vấn đề pháp luật có liên quan đến việc trưng mua, trưng dụng tài sản của cá nhân và pháp nhân.

Chúng tôi cũng xin cảm ơn sự tham dự đầy đủ của các ông, các bà trong ban soạn thảo luật, của đại diện các cơ quan Nhà nước Việt Nam đã đến dự hội thảo cùng với các chuyên gia của Pháp.

Kính thưa các vị đại biểu,

Trưng mua, trưng dụng tài sản của cá nhân và pháp nhân vì mục đích quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia, trong những điều kiện và hoàn cảnh cụ thể là một vấn đề thực tế đã và đang tồn tại ở nhiều quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam.

Ở Việt Nam, về mặt pháp lý, trong các Hiến pháp năm 1959, năm 1980 và cả Hiến pháp năm 1992, đều dành những điều khoản nhất định để quy định những vấn đề trưng mua, trưng dụng tài sản vì lý do quốc phòng, an ninh và vì các lợi ích quốc gia khác. Trong nhiều văn bản luật khác cũng có những điều khoản đề cập đến

việc trưng mua, trưng dụng tài sản. Tuy nhiên, những điều đó còn nằm rải rác hoặc quy định một số đối tượng có liên quan, thiếu tính cụ thể, chi tiết về trình tự và thể thức trưng mua. Từ đó có thể nói rằng hiện nay đang gặp rất nhiều khó khăn trong việc thực hiện trưng mua, trưng dụng, có rất nhiều khiếu kiện phát sinh có liên quan đến quyền lợi của người có tài sản cũng như trách nhiệm của các cơ quan có thẩm quyền quyết định về vấn đề trưng mua, trưng dụng tài sản trong điều kiện chưa được luật pháp hoá.

Từ hơn 10 năm qua, Việt Nam đang chuyển sang nền kinh tế thị trường, trước những yêu cầu mới về phát triển kinh tế xã hội và hội nhập quốc tế, việc nhanh chóng hoàn thiện hệ thống pháp lý về quản lý kinh tế xã hội, trong đó đặc biệt có dự án luật về thể thức trưng mua, trưng dụng đã và đang đặt ra đòi hỏi cấp bách. Trong chương trình xây dựng luật pháp của Quốc hội khoá 10 đã đặt ra việc xây dựng luật về trưng mua và trưng dụng tài sản của cá nhân, pháp nhân. Việt Nam chúng ta có ít kinh nghiệm về vấn đề này, do đó cần phải học hỏi kinh nghiệm của các nước, đặc biệt của các nước đã có bề dày về hệ thống luật pháp.

Được sự giúp đỡ của Nhà Pháp luật Việt - Pháp, được sự đồng tình tham gia của Bộ Tư pháp có mời các chuyên gia Pháp sang trao đổi, vì vậy chúng tôi cho rằng cuộc hội thảo hôm nay sẽ là cơ hội để chúng ta trao đổi kinh nghiệm và học hỏi kinh nghiệm của các chuyên gia Pháp. Theo dự định của chúng tôi, chúng ta sẽ tập trung nghe thuyết trình và trao đổi về 8 vấn đề:

- Hoàn cảnh và điều kiện cụ thể phát sinh yêu cầu trưng mua, trưng dụng;
- Những tài sản thuộc đối tượng, phạm vi trưng mua, trưng dụng;
- Những cơ quan và cá nhân có thẩm quyền quyết định việc trưng mua, trưng dụng tài sản;
- Trình tự, thể thức và thủ tục trưng mua, trưng dụng;
- Những quy định về quản lý, xác định giá cả, phương thức thanh toán đối với tài sản đã được trưng mua, trưng dụng;
- Trách nhiệm của cơ quan, cá nhân thực hiện trưng mua, trưng dụng tài sản;

- Trách nhiệm và quyền lợi của người có tài sản được trưng mua, trưng dụng;
- Những quy định về giải quyết khiếu kiện liên quan đến trưng mua, trưng dụng.

Một lần nữa, chúng tôi xin cảm ơn sự giúp đỡ của Nhà Pháp luật Việt - Pháp, cảm ơn sự nhiệt tình của các chuyên gia, xin cảm ơn tất cả các quý vị đại biểu. Chúc hội thảo của chúng ta thành công!

Ông SOLLIER

Phó Giám đốc Nhà Pháp luật Việt - Pháp

Thay mặt Nhà Pháp luật, xin chúc mừng tất cả các quý vị đến tham dự buổi hội thảo ngày hôm nay. Tôi rất vui mừng được cùng làm việc với quý vị. Đặc biệt, đây là lần đầu tiên chúng tôi có dịp được phối hợp với Bộ Tài chính Việt Nam để tổ chức hội thảo. Đây là một kinh nghiệm quý báu cho cả hai bên vì như tôi đã nói với ông Vụ trưởng, nếu hội thảo này thành công và nếu chúng ta làm việc với nhau có hiệu quả thì sau này chúng ta có thể mở rộng lĩnh vực hợp tác của chúng ta sang nhiều chủ đề khác. Qua đó ta có thể thấy rằng sự hợp tác trong tương lai với Bộ Tài chính Việt Nam hoàn toàn phụ thuộc vào trọng trách trên vai ông CHALLAN BELVAL.

Tôi xin được phép giới thiệu vài lời về vị chuyên gia của chúng ta: Ông CHALLAN BELVAL, Thẩm phán Tham chính viện Pháp. Ngoài những kinh nghiệm vô cùng phong phú trong lĩnh vực hành chính, ông còn có rất nhiều những kinh nghiệm khác mà tôi xin nêu ra ở đây hai điểm.

Trước hết, khi nói ông CHALLAN BELVAL là Thẩm phán của Tham chính viện có nghĩa là ông làm việc tại cơ quan tài phán hành chính tối cao của Pháp. Ngoài nhiệm vụ giải quyết những khiếu kiện khác trong lĩnh vực hành chính, đây là cơ quan đảm bảo các thủ tục trưng mua, trưng dụng và trực tiếp giải quyết tranh chấp có liên quan đến trưng mua, trưng dụng.

Hai là, ông CHALLAN BELVAL đã từng là Thẩm phán của Ban công chính, một trong những ban của Tham chính viện. Ban này phụ trách giải quyết tất cả những tranh chấp có liên quan đến trưng mua, trưng dụng. Như vậy, ông sẽ có rất nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực này.

Do vậy, các bạn hãy tận dụng tất cả những kinh nghiệm đó của ông CHALLAN BELVAL, hãy đặt thật nhiều câu hỏi và tôi tin rằng ông sẽ rất vui lòng trả lời các bạn.

Tôi xin trở lại chủ đề hội thảo của chúng ta. Phải nói, đây là một lĩnh vực hết sức kỹ thuật, qua đó ta có thể nhìn nhận được thực trạng của Nhà nước pháp quyền của một quốc gia. Sở dĩ như vậy vì trưng mua, trưng dụng là một thủ tục mang tính cưỡng chế qua đó Nhà nước thể hiện quyền lực của mình đối với công dân, đặc biệt là đối với các tài sản là bất động sản của cá nhân, một vấn đề đặc biệt nhạy cảm với tất cả mọi người.

Vấn đề này được đặt ra với tất cả các quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam. Trưng mua, trưng dụng có liên quan trực tiếp đến các bất động sản, hay nói cách khác đó chính là ngôi nhà, là mồ hôi công sức mà người ta đã phải chắt chiu, gom góp đôi khi cả cuộc đời mới có. Vì vậy, thủ tục này rất nhạy cảm, nó đặt Nhà nước - với tư cách là một cơ quan công quyền - đối mặt với các cá nhân. Nếu mối quan hệ này không được giải quyết ổn thoả dễ dẫn tới sự phản kháng mạnh mẽ từ phía nhân dân.

Với tư cách là những người thực hiện hợp tác trong lĩnh vực pháp lý, với tư cách là những người bạn nước ngoài của Việt Nam, chúng tôi thấy rằng Việt Nam đang có những nỗ lực rất lớn nhằm xây dựng những đạo luật quy định thủ tục trưng mua, trưng dụng, đồng thời nêu ra những thể thức mà Nhà nước cần phải tuân theo.

Tôi xin kết thúc bằng một câu hỏi mà có lẽ tất cả các bạn ở đây cũng đã đặt ra: Làm thế nào để xây dựng pháp luật về trưng mua, trưng dụng ở Việt Nam cho hiệu quả?

Như thường lệ, Nhà Pháp luật không đưa ra câu trả lời hoàn chỉnh mà chính các bạn mới là người phải tìm ra giải pháp thích ứng nhất cho đặc điểm và tình hình cụ thể của Việt Nam. Điều chúng tôi mong đợi ở ông CHALLAN BELVAL là tổ chức hướng dẫn các bạn đi "tham quan" lĩnh vực pháp luật về trưng mua, trưng dụng, không bỏ qua bất cứ khía cạnh quan trọng nào đồng thời đề xuất những giải pháp khi có thể trong từng trường hợp cụ thể. Với những kinh nghiệm của Pháp trong lĩnh vực này, chúng tôi cũng rất mong có thể giúp các bạn tránh được những sai lầm mà chính chúng tôi đã mắc phải trong quá trình xây dựng luật.

Xin chúc tất cả quý vị có hai ngày hội thảo thành công tốt đẹp!

2. THẢO LUẬN

Ông CHALLAN BELVAL

Thẩm phán Tham chính viện nước Cộng hoà Pháp

Đúng như ông Sollier đã nói về chủ đề hội thảo ngày hôm nay, xây dựng pháp luật về trưng mua, trưng dụng cũng là một yếu tố để tiến tới xây dựng Nhà nước pháp quyền. Trưng mua bất động sản của cá nhân, ở Việt Nam cũng như ở các nước khác trên thế giới, là một thủ tục dễ gây tổn thương, làm cho người có tài sản bị trưng mua cảm thấy như bị tước đoạt một cái gì đó. Vì vậy, chúng ta cần phải xây dựng những thủ tục, thể thức trưng mua thật rõ ràng, trong đó quyền sở hữu của cá nhân phải được bảo vệ ở mức tốt nhất.

Nếu các bạn đồng ý, trước hết tôi sẽ trình bày hết sức nhanh và ngắn gọn một bài tham luận nho nhỏ về những điểm quan trọng nhất của thủ tục trưng mua ở Pháp, tôi không tin các bạn có thể áp dụng toàn bộ thủ tục của Pháp vào thực tế một đất nước như Việt Nam. Sau đó, tôi sẽ nhường lời để quý vị đặt những câu hỏi gặp phải trong quá trình soạn thảo và chúng ta sẽ cùng nhau tìm ra câu trả lời thích đáng. Như vậy, hội thảo có thành công hay không một phần cũng phụ thuộc vào các bạn. Căn cứ vào những kinh nghiệm mà bản thân tôi có được trong quá trình công tác, vào những sai lầm mà Pháp đã phạm phải trong lĩnh vực này, tôi sẽ trả lời các bạn và để phần nào giúp các bạn xây dựng một đạo luật về trưng mua, trưng dụng phù hợp với truyền thống, thực tế và yêu cầu của Việt Nam.

Thủ tục trưng mua ở Pháp

Khi một cơ quan công quyền của Nhà nước nhận định rằng cần phải trưng mua một số bất động sản nào đó của cá nhân để thực hiện một dự án thì cơ quan đó sẽ ra quyết định tiến hành thủ tục trưng mua bất động sản vì lợi ích công cộng. Để bắt đầu thủ tục đó, cơ quan này phải có một văn bản tuyên bố thực hiện dự án đó vì lợi ích công cộng.

Qua đây các bạn thấy rằng để tiến hành thủ tục trưng mua thì trước đó đã phải có một dự án. Đây cũng chính là một biện pháp nhằm bảo vệ tài sản của cá nhân, tài sản của cá nhân chỉ có thể bị trưng mua cho một dự án cụ thể, đã được xây dựng hoàn hảo và được công nhận vì lợi ích công cộng. Khi dự án đã hình thành, cơ quan trưng mua mới tiến hành thủ tục tuyên bố vì lợi ích công cộng, bắt đầu bằng việc tham khảo ý kiến của người dân và của các cơ quan công quyền có liên quan đến dự án (chẳng hạn như chủ tịch UBND xã, huyện ở Việt Nam...) nơi có bất động sản sẽ bị trưng mua. Thủ tục tham khảo ý kiến này được tạm gọi là "thủ

tục điều tra công cộng". Đây là thời điểm hết sức quan trọng để nhân dân và các cơ quan Nhà nước khác có liên quan, có thể bày tỏ ý kiến của mình, góp ý nhận xét về dự án sắp được thực hiện. Thủ tục thực hiện điều tra ý kiến này được quy định rất chặt chẽ nhằm bảo vệ quyền lợi của những người có liên quan.

Sau khi hoàn thành thủ tục điều tra công cộng mới tiến đến tuyên bố lý do vì lợi ích công cộng. Căn cứ vào kết quả điều tra công cộng, người ta có thể giữ nguyên hoặc sửa đổi dự án ban đầu định thực hiện và tuyên bố dự án đó được xây dựng nhằm phục vụ lợi ích công cộng.

Có nhiều khả năng có thể xảy ra sau khi dự án được tuyên bố vì lợi ích công cộng:

- Huỷ bỏ dự án: Theo quy định của pháp luật, tuyên bố vì lợi ích công cộng chỉ có giá trị trong một thời hạn nào đó. Hết thời hạn này mà dự án vẫn chưa được thực hiện thì tuyên bố trên được coi như đã hết hiệu lực.
- Tiến hành mua các bất động sản trong khu vực dự án theo giá thoả thuận: Khi đó lại cần phải có những biện pháp bảo vệ quyền lợi của các cơ quan trưng mua, tránh hiện tượng chủ sở hữu nâng giá lên quá cao.
- Tiến hành trưng mua những bất động sản cần thiết cho dự án: Trưng mua là một biện pháp cưỡng chế, một hành vi đơn phương để làm cho người dân lo sợ.

Trước đây, khi có quyết định công nhận mục đích công cộng của dự án, người ta thường tiến hành ngay việc trưng mua. Nhưng ngày nay, mọi việc đã thay đổi, biện pháp mua theo giá thoả thuận hay được các cơ quan trưng mua dùng nhất. Qua kinh nghiệm cho thấy phương thức mua theo giá thoả thuận làm cho người dân dễ chấp nhận dự án hơn. Chỉ khi nào không thoả thuận được thì mới tiến hành thủ tục trưng mua.

Việc trưng mua được thực hiện căn cứ vào quyết định chuyển quyền sở hữu và làm nảy sinh vấn đề định giá cho tài sản được trưng mua. Định giá là một việc hết sức quan trọng vì đồng thời phải bảo vệ được quyền lợi của cả hai bên: bên trưng mua và bên có tài sản bị trưng mua. Khi bị trưng mua, tài sản sẽ chuyển sang sở hữu của pháp nhân công quyền đã tiến hành trưng mua.

Người có tài sản bị trưng mua cũng có khả năng kháng cáo, nếu trong một khoảng thời gian nào đó mà dự án trên vẫn không được thực hiện thì họ có quyền yêu cầu toà án giải quyết hoàn lại tài sản cho mình.

Hỏi:

Để thực hiện trưng mua thì trước đó đã phải xây dựng được một dự án có mục đích vì lợi ích công cộng, phải xác định được các bất động sản cần trưng mua. Vậy trong trường hợp đột xuất thì có thể trưng mua hay không? Nếu có thì phải giải quyết như thế nào?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Có một nguyên tắc cần tôn trọng là khi đã xây dựng một thủ tục thì bắt buộc ta phải theo thủ tục đó. Tuy nhiên cũng không thể loại trừ trường hợp đột xuất như bạn nói, nhưng đây là một trường hợp hết sức "ngoại lệ".

Có thể chia làm hai mức độ khẩn cấp khác nhau:

- Mức độ khẩn cấp thường: Trong trường hợp này, ban đầu vẫn phải có một quyết định tuyên bố thực hiện dự án vì lợi ích công cộng. Như vậy có nghĩa là vẫn phải có một dự án, vẫn phải tuyên bố lý do vì lợi ích công cộng, phải hỏi ý kiến của những người có liên quan đến dự án đó. - Mức độ khẩn cấp đặc biệt: Khi đó thủ tục tiến hành trưng mua có thể được đơn giản hoá. Nhưng theo tôi, không nên tiến hành thủ tục này. Theo kinh nghiệm ở Pháp cho thấy, sau một thời gian cho phép, đã có rất nhiều dự án muốn lạm dụng biện pháp khẩn cấp đó.

Tôi nghĩ nếu Việt Nam muốn xây dựng một quy định về trường hợp đặc biệt khẩn cấp thì cần phải quy định hết sức rõ ràng và cụ thể, đồng thời phải có quyết định của một cơ quan công quyền cấp cao sau khi đã tham khảo ý kiến của các cơ quan tư vấn. Tôi lấy ví dụ ở Pháp, khi đó phải có quyết định của Chính phủ, sau khi đã tham khảo ý kiến của Tham chính viện.

Hỏi:

Qua trình bày của ông, tôi thấy xây dựng thủ tục trưng mua là để tránh sự phản kháng của người dân có tài sản bị trưng mua, đó có thể là những tài sản rất thiêng liêng đối với họ. Xin ông trình bày thêm về những điều kiện định giá đối với các tài sản bị trưng mua, đặc biệt đối với các tài sản đang sinh lãi hoặc có khả năng sinh lãi!

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Trên thực tế, thủ tục trưng mua được chia làm hai giai đoạn, mục tiêu của giai đoạn đầu là xác định lợi ích công cộng của dự án. Khi đó vấn đề tiền bạc không được đề cập đến. Chỉ sau khi lợi ích công cộng của dự án được chứng minh thì các thủ tục rất phức tạp tiếp theo mới được tiến hành, trong đó có việc xác định mức đền bù sao cho thoả đáng, công bằng cho cả hai bên.

Tôi thấy cần phải phân biệt rõ ràng hai công đoạn này. Tất nhiên, như vậy không có nghĩa là cơ quan Nhà nước tiến hành trưng mua để thực hiện một dự án vì lợi ích công cộng không được phép tính toán xem liệu họ sẽ phải trả bao nhiêu để trưng mua một tài sản nào đó. Đối với họ, việc tính toán để biết trước được mức đền bù là rất quan trọng. Tuy nhiên, thông tin đó phải được đảm bảo bí mật tuyệt đối. Tôi lấy ví dụ, khi lập dự án xây dựng một con đường, cơ quan chủ quản phải biết trước được cần phải trưng mua những bất động sản nào và mức đền bù khoảng bao nhiêu. Việc tính toán mức đền bù như thế nào tôi sẽ trình bày cụ thể ở phần sau.

Thế nào là trưng mua? Trưng dụng là gì?

Trưng mua là việc chuyển vĩnh viễn quyền sở hữu một bất động sản cho cơ quan công quyền thực hiện trưng mua thông qua những biện pháp cưỡng chế. Trưng dụng trên thực tế giống như việc thuê một tài sản nào đó trong một khoảng thời gian tương đối ngắn, cũng thông qua các biện pháp cưỡng chế. Người chủ sở hữu tài sản bị trưng dụng được trả một khoản tiền bồi thường thiệt hại.

Một điểm nữa để phân biệt trưng mua và trưng dụng là bản chất của đối tượng tài sản bị trưng mua, trưng dụng. Đối tượng có thể bị trưng dụng có thể là một con người hay một doanh nghiệp, trong khi đó ta không thể trưng mua con người.

Trong dự thảo luật sắp tới, các bạn nên định nghĩa thế nào là trưng mua và thế nào là trưng dụng ngay trong phần đầu của dự thảo, hoặc trong phần đầu của mỗi chương, nếu các bạn dành một chương cho trưng mua và một cho trưng dụng.

Có thể trưng mua, trưng dụng những tài sản nào?

Ta không thể liệt kê trước tất cả các tài sản có thể bị trưng mua, nhưng nói chung đó là các tài sản tư hữu. Thường đó là các bất động sản (nhà cửa, đất đai...), cũng có thể là các động sản (tác phẩm nghệ thuật, lịch sử...). Tài sản có thể là tài sản vô hình, như một bằng phát minh sáng chế có liên quan đến lĩnh vực an ninh quốc phòng hay các lĩnh vực nhạy cảm khác. Việc xác định đối tượng có thể được trưng mua phụ thuộc vào nhu cầu của Việt Nam. Không biết nhu cầu cụ thể của Việt Nam như thế nào?

Ông Đặng Văn Thanh:

Về đối tượng trưng mua và trưng thu, Việt Nam thường phân làm 6 nhóm:

- Nhóm tài sản liên quan đến đất đai;
- Nhóm tài sản liên quan đến nhà cửa và tư liệu sản xuất;

- Nhóm tài sản liên quan đến các di tích lịch sử, văn hoá (gồm cả động sản và bất động sản);
- Nhóm tài sản liên quan đến khoáng sản, sản vật, hầm mỏ đá quý...; - Nhóm tài sản liên quan đến các tư liệu, tài liệu lưu trữ quốc gia; - Nhóm tài sản là hàng hoá.

Theo ông phân loại như vậy có cần hay không? Đã đủ chưa?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Tôi thấy phân loại như vậy có sự lẫn lộn giữa các tài sản là bất động sản và tài sản là động sản. Điều này có thể dẫn tới việc ta không thể hình dung hết được tất cả các tài sản có thể là đối tượng của trưng mua, trưng dụng. Ví dụ trong tương lai, Việt Nam có thể thấy có những tài sản khác cần trưng mua, trưng dụng nhưng lại không nằm trong số đối tượng được pháp luật điều chỉnh nên không trưng mua, trưng dụng được.

Do đó, nên đưa ra một quy định chung, chẳng hạn như đó là các tài sản là động sản hoặc bất động sản có thể bị trưng mua. Điều quan trọng là những điều kiện để trưng mua, trưng dụng là gì, nhằm mục đích gì.

Để xác định được những tài sản là đối tượng của trưng mua, trưng dụng, ta có thể quy chiếu đến Bộ luật dân sự, trong phần nói về các tài sản thuộc sở hữu tư nhân. Nên quy định là tất cả các tài sản, bất động sản và động sản, đều có thể bị trưng mua, trưng dụng nếu việc trưng mua, trưng dụng nhằm phục vụ lợi ích công cộng.

Tôi đã xem qua Bộ luật dân sự của các bạn, trong phần sở hữu tư nhân có quy định rất nhiều loại tài sản khác nhau, như: động sản, bất động sản, quyền bất động sản, thu nhập...

Ông Đặng Văn Thanh:

Xin ông hãy giải thích rõ hơn khái niệm "vì lợi ích công cộng"! Hiến pháp năm 1992 của Việt Nam có quy định trưng mua, trưng dụng "vì lợi ích quốc phòng, an ninh và lợi ích quốc gia".

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Tôi nghĩ rằng cách phân biệt của Pháp và của Việt Nam cũng gần giống nhau. Điều quan trọng là phải xác định việc trưng mua, trưng dụng đó nhằm phục vụ một lợi ích chung của quốc gia. Các bạn cũng không nên dùng khái niệm "lợi ích công cộng" của Pháp, vì tôi thấy từ này phù hợp nhất trong tiếng Pháp.

Nếu muốn, chúng ta có thể tìm ra một khái niệm nào đó cụ thể hơn. Nhưng tóm lại để tiến hành trưng mua thì cần phải có một dự án cụ thể và dự án đó được tiến hành nhằm phục vụ lợi ích chung, hoặc lợi ích công cộng gì đó. Đó chỉ là vấn đề từ ngữ, còn về bản chất các khái niệm này cũng gần trùng nhau.

Hỏi:

*Theo ông trình bày thì trưng mua là việc chuyển quyền sở hữu từ người bị trưng mua sang cơ quan pháp nhân công quyền, vậy nên tài sản bị trưng mua phải thuộc sở hữu tư. Nhưng ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, người dân chỉ có quyền sử dụng đất đai. Vì vậy, trong luật đất đai của Việt Nam, người ta chỉ xác định **thu hồi** đất đai vì mục đích công cộng hay vì lý do quốc phòng, an ninh mà không sử dụng thuật ngữ **trưng mua**. Theo ông, trong trường hợp đó có áp dụng thể thức trưng mua không hay theo thể thức nào khác?*

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Khi xây dựng một ngôi nhà trên một mảnh đất nào đó thì đương nhiên ngôi nhà đó thuộc sở hữu của người đã xây ra nó. Còn về phần mảnh đất, chúng ta lại quy chiếu đến quyền tài sản trong Bộ luật dân sự như vừa nói lúc trước. Trên thực tế, tuy đất thuộc về sở hữu toàn dân nhưng người chủ vẫn có quyền thu hoa lợi trên mảnh đất đó.

Hỏi:

Trên thực tế có những tài sản thuộc quyền quản lý của Nhà nước nhưng lại do người dân phát hiện và khai thác. Ví dụ như những tài liệu là gia phả của một dòng họ nhưng lại liên quan đến lịch sử văn hoá của dân tộc hay các mỏ vàng, đá quý do tư nhân khai thác... Vậy các tài sản đó có thuộc sở hữu cá nhân, thuộc phạm vi điều chỉnh của luật này không?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Tôi rất ngạc nhiên về vấn đề này. Khi đọc tài liệu do phía Việt Nam gửi cho, tôi thấy một trong số những tài sản mà Nhà nước có thể trưng mua là các mỏ đá quý. Trong khi đó, khi đọc các quy định trong Bộ luật dân sự tôi lại thấy hình như đây là những tài sản thuộc sở hữu toàn dân, các cá nhân và tổ chức chỉ có quyền khai thác. Mà khi nói đến trưng mua là phải nói đến việc chuyển giao quyền sở hữu chứ không chỉ là quyền khai thác, sử dụng.

Chúng ta nên xuất phát từ nguyên tắc chung: Chỉ những tài sản thuộc sở hữu tư nhân mới có thể bị trưng mua. Tôi không hiểu biết nhiều pháp luật của các bạn về vấn đề quản lý, khai thác các mỏ khoáng sản, nhưng hình như trên nguyên tắc

chúng thuộc sở hữu của Nhà nước, Nhà nước chỉ giao quyền khai thác cho các cá nhân. Ở đây không có quyền sở hữu mà chỉ là quyền khai thác.

Khi nói các cá nhân được giao quyền khai thác đã xây dựng nhà xưởng, công trình trên khu mỏ không có nghĩa là họ có quyền sở hữu khu mỏ.

Về các công trình được xây dựng trên khu mỏ, chúng ta phải xác định quy chế của chúng là như thế nào. Trong hợp đồng giao thầu có thể chỉ rõ rằng tất cả các công trình được xây dựng trên khu mỏ đều thuộc sở hữu của người giao thầu (ở đây là Nhà nước).

Theo quy định ở Pháp, các hầm mỏ luôn luôn thuộc sở hữu của Nhà nước. Khi Nhà nước cho phép một doanh nghiệp nào đó khai thác, trong giấy phép bao giờ cũng có điều khoản quy định rằng tất cả các công trình mà nhà khai thác xây dựng trên khu vực mỏ nhằm phục vụ khai thác không thuộc quyền sở hữu của người khai thác đó mà phải thuộc về Nhà nước. Trừ khi các bạn quan niệm rằng phần tài sản này thuộc sở hữu tư nhân thì mới có thủ tục trưng mua, hay như các bạn nói là thu hồi có bồi thường.

Ông Nguyễn Văn Bình:

Tuỳ thuộc vào chế độ pháp lý của những công trình xây dựng trên khu vực hầm mỏ đó mà có những cách xử lý khác nhau. ở Pháp, quy chế pháp lý của các công trình này đã được xác định rõ trong giấy phép khai thác. Nhà nước cấp phép cho doanh nghiệp khai thác một khu mỏ, khi đó doanh nghiệp không có quyền sở hữu các công trình do ngay chính mình xây dựng trên đó. Bản thân các công trình này gắn liền với hầm mỏ thuộc sở hữu Nhà nước, cho nên Nhà nước chỉ thu hồi chứ không phải trưng mua.

Còn Việt Nam không xử lý vấn đề quyền sở hữu của các công trình được xây dựng trên khu vực hầm mỏ đó mà xem chúng như thuộc sở hữu tư nhân, tức là của nhà khai thác. Vì vậy, trong trường hợp cần thiết, Nhà nước chỉ được thu hồi quyền khai thác và phải trưng mua các công trình xây dựng trên đó.

Đại biểu Bộ Xây dựng:

Tôi xin ông giải thích thêm xem khái niệm mà chúng tôi thường dùng trong ngành xây dựng cơ bản có trùng với khái niệm trưng mua và trưng dụng hay không. Để xây dựng một nhà máy thủy điện, chúng tôi phải tạo ra một vùng hồ chứa rộng hàng ngàn héc-ta. Khi đó, những hộ

dân cư trong khu vực tạo lòng hồ sẽ phải chuyển đi chỗ khác: chúng tôi gọi trường hợp này là di dân và đền bù. Vậy khái niệm "đền bù" ở đây được hiểu là trưng mua có đúng không?

Khi Nhà nước cần xây dựng một công trình nào đó theo một dự án đã được phê duyệt thì chế độ đền bù cho các hộ đã nhận được quyết định di dân của chính quyền địa phương hay trung ương, được vụ chính sách của Bộ tài chính quy định. Theo đó người dân cứ thế mà đi. Cách đây 20-30 năm, khi dân trí còn thấp thì mọi chuyện đều êm thấm. Nhưng gần đây, do việc xây dựng đô thị phát triển, dân trí nói chung đã được nâng cao nên họ đã có phản kháng trước việc di dân như vậy.

Đụng độ lớn nhất chúng tôi đã gặp phải năm ngoái. Khi đó, chúng tôi thực hiện dự án một công ty sản xuất kinh doanh của Bộ. Khoảng 1.000 dân trong khu vực dự án đã nhận được quyết định phải chuyển đi, trong đó gần 100 căn hộ đã kiện cáo vì đền bù không thoả đáng. Nhưng cuối cùng thì cũng có một lệnh nào đó và thế là dân bị cưỡng chế phải chuyển đi.

Ở Việt Nam, để giải quyết vấn đề này, chỉ cần Vụ trưởng Vụ Chính sách tài chính ra một thông tư hướng dẫn trong đó có định ra một mức giá mà không bao giờ thoả mãn được người dân. Nếu dân phản đối nhiều quá thì giá sẽ được nâng lên một chút. Cuối cùng, qua thuyết phục hoặc cưỡng chế rồi dân cũng phải đi. Đây là một vấn đề hết sức trầm trọng trong ngành của tôi, tiện đây xin nêu ra để ông Vụ trưởng biết để đảm bảo quyền lợi cho người dân.

Để giải quyết trường hợp này các bạn phải dùng đến văn bản quy phạm pháp luật ở cấp độ nào?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Về câu hỏi thứ nhất, thủ tục đó chính là thủ tục trưng mua nếu như bạn lấy đi ngôi nhà là tài sản riêng của họ. Theo như tôi hiểu thì khi muốn xây dựng một nhà máy thủy điện như vậy, ta cần phải trưng mua nhiều nhà cửa, đất đai là tài sản thuộc sở hữu tư nhân của người dân trong vùng. Trên thực tế, vì có tài sản thuộc sở hữu tư nhân nên có trưng mua. Vậy việc đền bù như ông nói về bản chất cũng chính là việc trưng mua.

Câu hỏi đặt ra là dự án xây dựng một nhà máy thủy điện có phải là một dự án vì lợi ích công cộng không và có được phép tiến hành thủ tục trưng mua hay không? Cá nhân tôi không nghi ngờ gì về lợi ích công cộng của các công trình đó. Trên thực tế thì ở Pháp, chúng tôi không ngần ngại cho phép tiến hành trưng mua khi cần xây dựng một nhà máy thủy điện.

Để trả lời câu hỏi thứ hai, chúng ta phải hiểu rằng việc xác định tổng số tiền bồi thường di dân để thực hiện một dự án nào đó thực sự là một vấn đề hết sức quan trọng. Các phương thức định mức đền bù cũng như mức đền bù cụ thể ra sao, tôi

xin trình bày ở phần sau. Tuy nhiên, có thể nói ngay rằng trong một Nhà nước pháp quyền thực sự, mức đền bù phải ở mức tương đối so với giá bán trên thị trường.

Ở Pháp, người ấn định ra mức đền bù là thẩm phán, căn cứ vào rất nhiều yếu tố khác nhau trong đó có cả ước lượng giá tiền bồi thường của Bộ Tài chính. Việc định giá phải được giao cho một người thứ ba là người hoàn toàn không có quyền lợi gì liên quan đến việc trưng mua. Ở Pháp, chúng tôi chỉ định ra một thẩm phán chuyên trách về trưng mua trong các toà án. Thẩm phán phụ trách trưng mua có trách nhiệm xác định ra mức đền bù cho phù hợp, công bằng, hợp lý cho cả bên trưng mua lẫn bên có tài sản bị trưng mua.

Hỏi:

Tại sao chỉ những tài sản nào thuộc sở hữu tư nhân mới bị trưng mua chứ không phải là tài sản của các tổ chức hay các doanh nghiệp?

Ông Nguyễn Văn Bình:

Xin quý vị lưu ý, *sở hữu tư nhân* ở đây nghĩa là *tư hữu* để phân biệt với *công hữu*, tức là sở hữu của Nhà nước. Như vậy, *sở hữu tư* có thể là thuộc về cá nhân một người hay các pháp nhân tư quyền (để phân biệt với pháp nhân công quyền).

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Tôi xin trở lại giả thiết không thể xác định được tài sản bị trưng mua có thuộc sở hữu tư nhân hay không vì người đang được coi là chủ sở hữu không thể đưa ra bằng chứng, giấy tờ để chứng minh cho điều đó. Trong trường hợp này, tôi nghĩ rằng ngay trong giai đoạn đầu của thủ tục trưng mua đó, ở giai đoạn điều tra công cộng, cần phải lên danh sách tập hợp tất cả những người chủ sở hữu những bất động sản có thể bị trưng mua mà không chứng minh được quyền sở hữu của mình.

Ở Pháp, thẩm phán là người có thẩm quyền giải quyết các vụ tranh chấp có liên quan đến quyền sở hữu tư nhân. Trong Toà sơ thẩm thẩm quyền rộng có một thẩm phán phụ trách xét xử những vụ án liên quan đến quyền sở hữu. Tất cả các vụ án liên quan đến sở hữu cũng như đồng sở hữu đều do toà án giải quyết.

Hỏi:

Trong trường hợp tranh chấp như vậy, nếu các bên đương sự không chấp nhận bản án Toà đã tuyên thì họ có quyền yêu cầu xử phúc thẩm. Nhưng sau nhiều lần phúc thẩm mà vụ việc vẫn không được giải quyết gây mất thời gian. Tôi lấy ví dụ ở Đức, ở Mỹ đã có những trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu sau 20 năm vẫn chưa giải quyết xong. Như vậy rất ảnh hưởng đến

tiến độ của công trình. Vậy ở Pháp các bạn có quy định thời hạn cuối cùng để giải quyết tranh chấp như thế là bao nhiêu hay không?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Việc định ra thời hạn giải quyết tranh chấp ở Pháp cũng như ở các nước khác trên thế giới thực sự là một vấn đề khó khăn. Hiện nay, các nước đang cố gắng cải thiện các thủ tục tố tụng để rút ngắn thời gian xét xử một vụ án. Tất nhiên, trong trường hợp này, lý tưởng nhất là làm sao có thể giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu này càng nhanh càng tốt.

Vì vậy, khi tiến hành điều tra lợi ích công cộng của dự án, phải xác định được rõ những tài sản nào sẽ bị trưng mua và ai là chủ sở hữu hoặc có quyền sở hữu những tài sản đó. Để đề phòng những tranh chấp có thể xảy ra, cần quy định những thủ tục cho phép giải quyết nhanh chóng vụ việc, xác định chủ sở hữu và những người có quyền bất động sản ở đó, tránh ảnh hưởng đến tiến độ thi công công trình.

Dù sao đi chăng nữa, chúng ta phải luôn luôn duy trì nguyên tắc ban đầu đặt ra: Để có thể trưng mua, phải xác định được rằng tài sản thuộc quyền sở hữu tư nhân và xác định được chủ sở hữu của tài sản đó. Nếu tranh chấp nảy sinh thì phải xây dựng những quy định cụ thể giải quyết những tranh chấp đó để cuối cùng có thể tiến hành trưng mua.

Trước khi chuyển sang phần tiếp theo trong bài thuyết trình, tôi xin lưu ý các bạn: Trong dự thảo của Việt Nam, các bạn không nên quá tham vọng, đưa tất cả các quy định vào trong dự thảo làm cho nó quá nặng nề.

Về điểm này, tôi còn băn khoăn không biết khi quy định trưng mua, trưng dụng các tài sản là hàng hóa thì các bạn nhằm mục đích gì? Như các bạn biết, thủ tục trưng mua rất dài và nặng nề. Trong khi đó các bạn lại quy định trưng mua hàng hoá là động sản. Việc trưng mua tài sản là động sản và bất động sản phải khác nhau, trưng mua động sản phải đơn giản hơn trưng mua bất động sản. Mục tiêu chủ yếu khi ta xây dựng luật trưng mua là để trưng mua bất động sản. Ta có thể mở rộng ra đôi chút, nhưng mở rộng đến các loại hàng hoá thì tôi e rằng chúng ta đã đi quá xa. Hàng hoá thì Nhà nước chỉ việc bỏ tiền ra mua theo thoả thuận chứ cần gì phải thủ tục trưng mua nặng nề như vậy nữa.

Xác định cơ quan có thẩm quyền trưng mua, trưng dụng

Có hai câu hỏi được đặt ra trong phần này:

- Ai có thẩm quyền quyết định tiến hành trưng mua?
- Trưng mua vì lợi ích của ai?

Nhiều khả năng có thể xảy ra: Có thể trưng mua vì lợi ích của Nhà nước trung ương, trưng mua cho các cơ quan chính quyền địa phương hoặc cho các doanh nghiệp Nhà nước, cho các doanh nghiệp tư nhân đang thực hiện một dự án vì lợi ích công cộng... Điều quan trọng không phải là bản thân người được hưởng tài sản trưng mua là ai mà trưng mua chính là để thực hiện một dự án đã được hình thành và được thực hiện vì lợi ích công cộng.

Tôi lấy ví dụ khi xây dựng một nhà máy thủy điện tại Việt Nam, phía Việt Nam giao cho một công ty nước ngoài thực hiện dự án. Vậy khi tiến hành trưng mua thì người được hưởng các tài sản bị trưng mua đó chính là công ty nước ngoài kia.

Vấn đề này liên quan đến việc xác định tiền bồi thường. Khi một dự án được tuyên bố thực hiện vì lý do lợi ích công cộng thì dù người được hưởng là một cơ quan nhà nước hay là một doanh nghiệp tư nhân, việc xác định tiền bồi thường cũng phải được tính toán sao cho công bằng.

Hỏi:

Có bao giờ Nhà nước trưng mua một tài sản nào đó cho một cá nhân có công lao đặc biệt với Tổ quốc hay không?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Tôi tin rằng luật pháp cũng đã quy định trường hợp này. Nhưng trong mọi tình huống, vấn đề đặt ra vẫn là công trình hay dự án yêu cầu trưng mua đó có vì lợi ích công cộng hay không.

Một câu hỏi nữa là ai có thẩm quyền tiến hành thủ tục trưng mua, trưng dụng: Nhà nước trung ương? Chính quyền địa phương? Có nên cho phép các doanh nghiệp quốc doanh thực hiện trưng mua hay không?... Vấn đề này cũng phải được quy định rõ ràng trong các văn bản pháp luật.

Ở Pháp, người có thẩm quyền ra quyết định tuyên bố một dự án được thực hiện vì lợi ích công cộng là các cơ quan công quyền của Nhà nước ở trung ương cũng như địa phương. Nếu muốn, Việt Nam có thể trao thẩm quyền này cho các doanh nghiệp nhà nước, nhưng phải có những quy định thật cụ thể tránh trường hợp lạm dụng.

Vì thủ tục tiến hành trưng mua rất nặng nề, thiết nghĩ nên hạn chế, quy định chặt chẽ pháp nhân công quyền nào có thẩm quyền tiến hành trưng mua. Tôi nghĩ nên hạn chế ở mức: Nhà nước trung ương, các chính quyền địa phương (cấp tỉnh, huyện, xã). Sau đó, những ai có dự án cần trưng mua một số bất động sản để thực hiện thì phải trình cho các cơ quan có thẩm quyền được quy định trong luật xem xét khía cạnh lợi ích công cộng rồi mới quyết định trưng mua.

Xác định các công trình, các lý do cho phép thực hiện trưng mua, trưng dụng

Trước hết, chúng ta xem xét khái niệm *vì lợi ích công cộng* hay *lợi ích chung*. Chúng ta không nên bám vào phần từ ngữ mà phải hiểu được bản chất của nó là gì.

Thế nào là một dự án vì lợi ích công cộng? Trong thuật ngữ này chúng ta có hai từ: *dự án* và *lợi ích công cộng*. Như tôi đã nói, để có thể tiến hành thủ tục trưng mua, trước đó phải có một dự án. Hơn nữa, dự án này phải vì lợi ích công cộng, hay nói cách khác là phục vụ lợi ích chung.

Có lẽ ai trong số chúng ta cũng đều biết yếu tố cấu thành đầu tiên: Thế nào là một dự án. Tuy nhiên, cần chú ý rằng dự án đó phải có một số nội dung cụ thể cần phải đánh giá.

Yếu tố thứ hai phải có: Lợi ích công cộng của dự án. Đưa ra một định nghĩa cho khái niệm này rất khó vì tôi nghĩ khi nói đến "lợi ích công cộng" là mọi người phải hiểu ngay nó là gì rồi. Tuy nhiên, để đánh giá một dự án có vì lợi ích công cộng hay không, chúng ta cần phải tính đến hai yếu tố: Những lợi ích và những bất lợi mà dự án có thể mang lại.

Ở Pháp, chúng tôi có một luận thuyết, tạm gọi là "luận thuyết bảng tổng kết so sánh", theo đó người ta lập ra một bảng so sánh gồm hai cột, một cột ghi những mặt lợi, bên kia ghi những bất lợi của dự án trong đó có tất cả các yếu tố cấu thành nên dự án. Căn cứ vào số liệu có được ở mỗi cột mà ta đánh giá dự án có vì lợi ích công cộng hay không.

Việc đánh giá lợi ích công cộng được thực hiện thông qua một thủ tục được quy định trước, trong đó đặc biệt có việc tiến hành điều tra, thu nhận ý kiến công chúng, nhất là ý kiến của những người có lợi ích liên quan. Dự án còn được đưa ra tham khảo ý kiến của các cơ quan chính quyền địa phương có liên quan đến dự án. Tất cả ý kiến của họ sẽ được bổ sung vào bảng so sánh trên, tùy theo đó là ý kiến thuận hay ý kiến phản đối mà cho vào cột "thuận lợi" hay "bất lợi". Sau cùng,

căn cứ vào tất cả các yếu tố trên hai cột mà ta có thể đánh giá một cách khách quan lợi ích công cộng của dự án.

Tôi lấy ví dụ một dự án xây dựng đường giao thông:

- Lợi: Cải thiện điều kiện giao thông, khả năng lưu thông hàng hoá, khả năng cải thiện đời sống người dân...
- Bờn lợi: ảnh hưởng đến môi trường, đến một khu rừng cấm, các di tích (tầm nhìn và kiến trúc tổng thể của một công trình lịch sử, một kiệt tác kiến trúc...), chi phí (tổng chi phí cho dự án có quá cao hay không)...

Sau đó còn phải tham khảo ý kiến của người dân và chính quyền địa phương. Họ có thể cho rằng trên thực tế không có nhu cầu phải xây dựng thêm đường hoặc ngược lại, việc xây dựng con đường đó thực sự là cần thiết...

Sau khi đã điền đầy đủ những thông tin thu nhận được vào bảng so sánh, ta có thể thực hiện đối chiếu để đánh giá. Thực ra ta không thể cho điểm và cộng trừ các mặt lợi hay bất lợi mà đây là một đánh giá tổng thể. Đó cũng chính là cái khó của việc đánh giá lợi ích công cộng của một dự án.

Đại biểu Bộ Xây dựng:

Câu hỏi này tiếp theo phần tôi đã hỏi vào buổi sáng, có liên quan đến một dự án xây dựng nhà máy thủy điện, vì phần trình bày của ông rất bổ ích cho hoạt động của chúng tôi.

Có một doanh nghiệp nhà nước được cấp trên phê duyệt cho triển khai dự án. Nhưng, doanh nghiệp nhà nước này thực ra cũng chỉ là một tổ chức kinh doanh. Dự án của họ có liên quan đến lợi ích của hàng ngàn hộ dân, những người có tài sản bị trưng mua, hay như chúng tôi gọi là "đền bù". Nhưng mức đền bù rất thấp so với giá trên thị trường. Nếu ông có thể hướng dẫn giải quyết được trường hợp này thì chúng tôi có thể giải quyết thuận lợi hơn những dự án tương tự sau này có thể gặp phải.

Như ông đã nói, chỉ có thể trưng mua những tài sản thuộc sở hữu tư nhân. Doanh nghiệp nhà nước nói trên chỉ là một pháp nhân. Theo pháp luật Việt Nam, các pháp nhân và thể nhân đều bình đẳng trước pháp luật. Nhưng trong trường hợp này, Nhà nước cố gắng bảo vệ doanh nghiệp kia là chủ yếu, vì doanh nghiệp này đang thực hiện một dự án quan trọng. Do đó, mức đền bù đưa ra cho người dân là không thỏa đáng nên người dân đã không chấp nhận. Nhưng cuối cùng họ bị cưỡng chế và phải chuyển đi.

Pháp có văn bản luật nào để giải quyết những trường hợp tương tự không? Nếu không, sẽ còn nhiều trường hợp sử dụng biện pháp cưỡng chế nữa trong việc giải phóng mặt bằng cho xây dựng, đặc biệt là cho xây dựng các tuyến đường giao thông, các khu công nghiệp hoặc các dự

án quan trọng khác của Nhà nước mà một công ty kinh doanh nào đó đứng ra triển khai, thực hiện lấy lãi nộp cho Nhà nước, nhưng trên thực tế lấy lãi cho họ là chính.

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Theo tôi hiểu, vấn đề đặt ra ở đây có liên quan đến việc trưng mua vì những người chủ sở hữu ruộng đất, nhà cửa trong khu vực này có quyền sở hữu tư nhân.

Ví dụ dự án xây dựng nhà máy thủy điện này được thực hiện ở Pháp. Lúc đó doanh nghiệp sẽ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Tỉnh trưởng) để trình bày về dự án xây dựng của họ, kèm theo bản giải trình về tất cả những mặt lợi, những lợi ích mà theo họ dự án có thể mang lại và cả những khó khăn, những bất lợi mà dự án có thể gặp phải. Vì để thực hiện dự án cần phải trưng mua rất nhiều bất động sản của người dân, sau khi nghe giải trình, Tỉnh trưởng sẽ tuyên bố tiến hành *thủ tục tuyên bố lý do vì lợi ích công cộng*.

Để mở đầu, Tỉnh trưởng yêu cầu lập một hồ sơ về dự án, trong đó nêu rõ khi được thực hiện thì dự án có thể mang lại những lợi ích gì và có thể ảnh hưởng không tốt gì. Sau khi tiến hành thủ tục điều tra công cộng, tìm hiểu ý kiến của người dân, tham khảo ý kiến của những cơ quan có liên quan như tôi đã trình bày ở phần trên, với bảng tổng kết những lợi ích và những bất lợi có thể có, Tỉnh trưởng căn cứ vào các dữ liệu đó để kết luận liệu dự án có thể được tuyên bố vì lý do lợi ích công cộng hay không. Nếu có, Tỉnh trưởng sẽ ra quyết định tuyên bố lợi ích công cộng của dự án để tiến hành những thủ tục tiếp theo.

Để có thể ra quyết định này, như tôi nói là phải so sánh giữa bên *lợi* với bên *bất lợi*. Đương nhiên, doanh nghiệp sẽ tìm cách nêu ra những điểm lợi nhất sao cho dự án được thông qua. Còn về những bất lợi, ngay cả cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đặc biệt những người dân có liên quan, nói rằng dự án sẽ đem lại nhiều bất lợi. Thông qua tất cả các thông tin nhận được, Tỉnh trưởng sẽ đưa ra quyết định của mình. Nếu thấy lợi nhiều hơn thì ông ta sẽ ra quyết định công bố lợi ích công cộng của dự án. Chú ý một điều là không phải dự án được tuyên bố vì lợi ích công cộng ở nơi này lại có thể được áp dụng cho một địa điểm khác. Lợi ích công cộng của một dự án chỉ được đánh giá chính xác tùy thuộc vào hoàn cảnh, dự án và những điều kiện cụ thể.

Hỏi:

Đối với những trường hợp dự án phục vụ lợi ích quốc phòng, an ninh thì lợi ích công cộng được đánh giá như thế nào? Các dự án liên quan đến quốc phòng, an ninh đều mang tính bí mật quốc gia. Vậy có tiến hành điều tra công cộng hay không? Nếu có thì thủ tục phải tiến

hành ra sao để đồng thời có thể thu nhận được ý kiến đóng góp của nhân dân lại đảm bảo được bí mật của dự án?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Đối với những dự án thuộc thể loại này, rõ ràng là phải đảm bảo giữ được tính bí mật. Vì vậy người ta không tiến hành điều tra công cộng. Trong trường hợp đó, để đảm bảo tính công bằng, người ta sẽ chuyển quyết định điều tra cho một người khác không thuộc Bộ Quốc phòng. Đó có thể là Thủ tướng hay một uỷ ban liên Bộ.

Dù đó là một dự án vì mục đích an ninh, quốc phòng, không có điều tra công cộng, nhưng đền bù vẫn phải đảm bảo tính công bằng, như trong những điều kiện của một dự án bình thường. Thường thì những dự án liên quan đến quốc phòng, an ninh thì trên nguyên tắc được coi là có lợi ích công cộng. Trong dự thảo luật của Việt Nam, các bạn nên có những quy định đặc thù trong trường hợp trưng mua cho các dự án loại này.

Cụ thể hơn, tôi xin nêu một số kinh nghiệm của chúng tôi ở Pháp. Các dự án được công nhận vì lợi ích công cộng để tiến hành trưng mua thường là các dự án xây dựng đường xá (đường bộ, đường sắt, đường cao tốc...), sân bay, nhà ga... Đó là các dự án về hạ tầng cơ sở. Một lĩnh vực mới phát triển gần đây mà chúng tôi thường gặp là các dự án quy hoạch đô thị (có thể là việc cải tạo một khu phố cổ, cải thiện đường ống cấp nước, đường dây điện, bệnh viện, trường học, các cơ quan hành chính...).

Điều cần ghi nhận ở đây là một dự án có thể được công nhận vì lợi ích công cộng ở địa điểm A không chắc đã có lợi ích công cộng ở địa điểm B. Ví dụ, xây dựng một bệnh viện thường được coi là một dự án nhằm phục vụ lợi ích công cộng, nhưng với điều kiện trong khu vực đó chưa có bệnh viện hoặc bệnh viện ở đó chưa đáp ứng yêu cầu khám chữa bệnh của nhân dân. Hay dự án xây dựng một con đường có thể không được tuyên bố vì lợi ích công cộng nếu như nó phá vỡ cảnh quan môi trường, một di tích lịch sử...

Như vậy, ta có thể kết luận rằng *lợi ích công cộng* là một khái niệm chỉ có tính tương đối, phụ thuộc vào từng dự án cụ thể. Ta không thể lập ra danh sách những dự án mà về bản chất có thể coi là vì lợi ích công cộng. Dự án xây dựng bệnh viện không có lợi ích công cộng nếu như ta không có nhu cầu thực sự về một bệnh viện mới, hay ở khu vực đó đã có một bệnh viện lớn, được trang bị hiện đại với đầy đủ số giường bệnh cần thiết rồi. Cũng tương tự khi xây dựng một con đường từ địa

điểm A đến địa điểm B, chúng ta có thể có nhiều phương án, trong đó có phương án được coi là có lợi ích công cộng, còn các phương án khác thì không.

Hỏi:

Trong trường hợp khẩn cấp như bão lụt, động đất... thì quy định việc trưng mua như thế nào?

Chẳng hạn, trong trường hợp lũ lớn và Nhà nước phải quyết định phá đê để phân lũ cứu nguy cho thành phố Hà Nội. Khi đó thiệt hại về tài sản của người dân trong vùng sẽ rất lớn. Trường hợp này được pháp luật của Pháp điều chỉnh như thế nào?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Trong những trường hợp khẩn cấp như vậy, chúng ta không có đủ thời gian để tiến hành thủ tục trưng mua mà phải tiến hành một thủ tục khác. Cơ quan có thẩm quyền quyết định phân lũ phải đánh giá thiệt hại và bồi thường đúng đắn, công bằng cho những người phải chịu thiệt hại.

Ở Pháp, chúng tôi không sử dụng thủ tục trưng mua mà chỉ sử dụng thủ tục trưng dụng: Nếu gặp thiên tai khẩn cấp như vậy, chúng tôi sẽ trưng dụng tài sản trong một thời gian nào đó rồi tiến hành bồi thường sau.

Trường hợp ông nêu ra ở trên không có việc trưng mua vì sau khi nước rút, nhà cửa có thể bị thiệt hại nhưng đất đai vẫn còn nguyên. Nhà nước sẽ đền bù thiệt hại cho người dân để xây dựng nhà mới. Khi đó, tài sản của người dân vẫn không bị trưng mua, họ vẫn là chủ sở hữu của mảnh đất mà nước đã cuốn nhà của họ đi. Việc mà cơ quan có chức năng phải làm là xác định chính xác mức thiệt hại để đền bù sao cho người dân có đủ tiền xây nhà mới hoặc sửa chữa thiệt hại.

Tiếp tục phát triển ví dụ rất thú vị này của bạn, ta thấy rằng có thể một lúc nào đó, chính quyền thành phố nhận ra rằng khu vực mà họ đã cho nước chảy vào để cứu nguy cho thủ đô là một vị trí rất quan trọng, sau này có thể họ lại phải tháo nước vào khi có lũ lớn. Khi đó họ sẽ phải giải thích, khuyến dụ người dân không nên tiếp tục ở đó và bán lại đất cho Nhà nước. Trong trường hợp không được thì phải tiến hành trưng mua khu vực đó để phòng sau này có lũ xảy ra thì lại tháo nước vào. Khu đất này, sau khi được trưng mua, có thể tiếp tục dùng làm đất trồng trọt hoặc thậm chí là bỏ hoang.

Hỏi:

Xin ông giải thích thêm về việc đánh giá lợi ích cá nhân với lợi ích công cộng. Ví dụ, có một nhà đầu tư muốn xây dựng một bệnh viện tại một khu vực nào đó nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của nhân dân trong vùng. Việc xây dựng một bệnh viện như vậy là để phục vụ nhân dân, nghĩa là vì lợi ích công cộng, nhưng trên thực tế nó cũng nhằm phục vụ lợi ích của bản thân nhà đầu tư. Vậy ở đây ông đánh giá, phân biệt lợi ích công cộng với lợi ích cá nhân như thế nào?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Khi tiến hành thủ tục trưng mua, chúng tôi không quan tâm đến việc dự án có đem lại lợi ích cho cá nhân nào đó không mà bắt buộc dự án phải có lợi ích công cộng. Lợi ích cá nhân có hay không, đó không phải là điều quan trọng. Việc một doanh nghiệp bỏ tiền ra đầu tư xây dựng bệnh viện để kiếm tiền cũng là chuyện thường. Có điều đừng tìm cách thu lời quá nhiều là được. Vấn đề duy nhất mà chúng tôi phải xét đến là liệu dự án đó có đem lại lợi ích công cộng hay không.

Bây giờ tôi xin chuyển sang trình bày về các trình tự thủ tục trưng mua. Trước hết chúng ta sẽ xem xét phần thủ tục cho phép công nhận lợi ích công cộng của một dự án, giai đoạn này ở Pháp chúng tôi gọi là *điều tra công cộng*. Sau khi có quyết định tuyên bố lý do lợi ích công cộng của một dự án nào đó, chúng tôi sẽ tiến hành tham khảo ý kiến nhân dân và chính quyền địa phương nơi dự án sẽ được triển khai. Dự thảo luật về trưng mua phải quy định thật cụ thể trình tự thủ tục điều tra công cộng được tiến hành như thế nào, kết thúc ra làm sao, cần phải có những giấy tờ tài liệu nào trong quá trình điều tra công cộng, điều tra viên viết báo cáo kết luận như thế nào... Tất cả phải được quy định cụ thể và chặt chẽ mới đảm bảo được lợi ích công cộng của dự án.

Điều tra công cộng phải đảm bảo một số tiêu chí, trước tiên là phải đảm bảo tính công khai, được mọi người đều biết, có đầy đủ thông tin về điều tra công cộng và có thể đến để đóng góp ý kiến của mình vào sổ thu nhận ý kiến của điều tra viên. Khi tiến hành điều tra, cần phải đảm bảo thông báo cho người dân biết được nội dung của dự án như thế nào, miêu tả những ảnh hưởng có thể có của dự án đến môi trường, đến đời sống của họ ra sao... Tóm lại là phải liệt kê được những mặt lợi cũng như những bất lợi của dự án.

Tài liệu điều tra phải nêu được nội dung của cuộc điều tra, phải chỉ ra tại sao dự án này có thể đem lại lợi ích công cộng, phải phân tích những việc phải làm khi

thực hiện dự án. Những việc phải làm ở đây là xác định những tài sản nào của người dân sẽ phải trưng mua, tác động đến môi trường của dự án (đó có thể là ảnh hưởng đến môi trường đô thị, nếu dự án được xây dựng trong khu vực đô thị, hay môi trường thiên nhiên, nếu dự án được xây dựng ở những khu bảo tồn thiên nhiên...). Nếu là một dự án xây dựng đường giao thông, trong tài liệu điều tra còn phải chỉ ra được những ảnh hưởng khác đối với người dân như tiếng ồn, nguy cơ xảy ra tai nạn giao thông cho những người ở gần đường, khó khăn khi qua đường (nếu là một con đường rộng với lưu lượng giao thông lớn), tác động đến môi trường thiên nhiên...

Trên nguyên tắc, hồ sơ phải có những khoản mục nhất định đã được quy định trước. Nội dung nêu trong đó phải đảm bảo trung thực và chính xác. Ví dụ, khi xây dựng một nhà máy hoá học mà lại ghi trong bản giải trình rằng nhà máy không có ảnh hưởng gì đến môi trường thì sau này quyết định tuyên bố lý do vì lợi ích công cộng của dự án có thể sẽ bị những người có liên quan phản đối. Khi đó, thẩm phán sẽ cho rằng quyết định đó không có căn cứ, dựa trên một bản giải trình không trung thực nên sẽ bị huỷ bỏ.

Vừa rồi tôi nói về tài liệu giải trình về dự án, còn việc công bố cuộc điều tra được tiến hành như thế nào? Trong dự thảo luật, các bạn cũng phải quy định cụ thể về những thể thức thông báo cho người dân và các cơ quan chính quyền địa phương có liên quan về dự án, về cuộc điều tra công cộng để sau này người ta không còn lý do nào để nói rằng họ không được thông báo về cuộc điều tra nên không đóng góp được ý kiến theo quyền lợi chính đáng của họ.

Để đảm bảo điều đó, các bạn cũng nên quy định ngay trong dự thảo luật này, hoặc trong một văn bản có giá trị pháp lý thấp hơn. Hình thức thông báo thông dụng nhất có thể là đăng tin trên một hoặc hai tờ báo được phát hành ở địa phương nơi có dự án. Các bạn phải biết rằng ở Pháp, chúng tôi đã gặp rất nhiều khiếu kiện từ phía người dân về thể thức và điều kiện thông báo về dự án và điều tra công cộng. Pháp luật Pháp quy định việc điều tra phải được thông báo từ trước trên ít nhất là hai tờ báo được phát hành tại khu vực sẽ thực hiện dự án. Nhưng trên thực tế, chúng tôi gặp rất nhiều khó khăn để áp dụng quy định này, lý do vì ngay khái niệm "*báo được phát hành tại địa phương có liên quan*" cũng không được rõ. Đó là báo của địa phương hay báo của trung ương nhưng được bán ở trong vùng đó? Đôi khi có những vùng mà điều kiện phát hành báo ở đó không được tốt, báo không đến tay người dân.

Một phương pháp thông báo khác là sử dụng áp phích thông báo ở những nơi như Tòa thị chính hay Ủy ban nhân dân địa phương. Dù thông qua hình thức nào thì

mục đích cuối cùng cũng là đảm bảo được tính công khai của điều tra công cộng và nội dung của dự án. Tôi không biết ở Việt Nam các bạn có biện pháp nào thực tế hơn, như qua đài phát thanh, truyền hình...

Thông báo phải cung cấp đầy đủ thông tin về dự án sẽ được triển khai, về khu vực có liên quan, về ngày tháng mở điều tra công cộng, ngày tháng kết thúc điều tra công cộng, ngày giờ mà người dân có thể đến để xem hồ sơ dự án và để đóng góp ý kiến, nhận xét của mình.

Thường thì điều tra công cộng cũng phải kéo dài ít nhất là một tháng. Chúng tôi chỉ định một điều tra viên là người chịu trách nhiệm về thủ tục tiến hành điều tra, kiểm tra xem thông báo về điều tra có được lập đúng hay không, sổ ghi nhận ý kiến có được nhân dân biết đến hay không. Điều tra viên phải chủ trì các cuộc họp công cộng tại những nơi có liên quan đến dự án cùng với một người chịu trách nhiệm triển khai dự án để giải trình về dự án của họ trước người dân. Tất nhiên, để triệu tập được người dân đến họp thì điều tra viên cũng phải có những biện pháp để thông báo cho dân biết ngày giờ và địa điểm tổ chức cuộc họp ra sao.

Thông thường, trước khi tiến hành điều tra công cộng, Tỉnh trưởng sẽ phải định trước thời hạn thực hiện điều tra là bao lâu (một tháng, một tháng rưỡi hay hai, ba tháng tùy theo từng dự án), đồng thời chỉ định một điều tra viên, quyết định phương thức công bố cuộc điều tra.

Sổ tiếp nhận ý kiến phải được đánh số trang rõ ràng và có chữ ký tắt của điều tra viên tránh trường hợp có khiếu kiện rằng ai đó đã bỏ bớt một vài trang trong sổ này. Sau khi kết thúc điều tra, điều tra viên xác nhận kết thúc điều tra, thu thập tất cả sổ sách tài liệu đã thu thập ý kiến của người dân để viết một báo cáo tổng kết.

Trong báo cáo tổng kết, điều tra viên phải ghi đánh giá sơ bộ của mình về quá trình điều tra có được tiến hành tốt hay không, có trở ngại gì không. Sau đó, điều tra viên phải tổng hợp tất cả các ý kiến mà người dân đã cung cấp, trả lời ý kiến thắc mắc của người dân và đưa ra nhận xét của chính mình về các ý kiến này. Ví dụ, ai đó nói rằng dự án sẽ phá hủy ngôi nhà này mà trên thực tế là không đúng thì điều tra viên sẽ phải cải chính nhận xét đó. Cuối cùng, điều tra viên phải đưa ra nhận xét xem mình ủng hộ hay phản đối dự án.

Sau khi hoàn thành báo cáo, điều tra viên phải nộp lại toàn bộ hồ sơ, tài liệu của cuộc điều tra cho cơ quan có thẩm quyền ra quyết định tuyên bố lợi ích công cộng của dự án. Tôi đã nhấn mạnh rất nhiều đến khía cạnh thủ tục của điều tra công

cộng. Điều đó rất quan trọng vì phải đảm bảo điều tra công cộng được thực hiện trong những điều kiện định trước đồng thời phải tôn trọng những quy định đó. Nếu thủ tục điều tra công cộng được thực hiện đúng như những điều kiện do luật định thì sau này không ai có thể kiện tính không hợp thức hay thiếu cơ sở.

Trong dự thảo luật, các bạn phải quy định những thể thức đơn giản nhưng hiệu quả vì kinh nghiệm ở Pháp cho thấy cách tốt nhất để phản đối một dự án là khiếu kiện về thủ tục điều tra lợi ích công cộng.

Hỏi:

Trong quá trình điều tra lợi ích công cộng của một dự án, các cơ quan chịu trách nhiệm về dự án thì luôn cho rằng dự án đó phục vụ lợi ích công cộng. Nhưng khi giao cho điều tra viên đi tham khảo ý kiến người dân có liên quan thì họ lại phản đối kịch liệt, có thể vì mục đích cá nhân của họ. Trường hợp này có thể được xử lý như thế nào?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Thực tế trường hợp này đôi khi cũng đã xảy ra. Trong quá trình điều tra, điều tra viên có toàn quyền đưa ra ý kiến của mình về dự án. Điều tra viên có thể phản đối dự án nếu thấy trên thực tế dự án đó không phục vụ lợi ích công cộng và ngay cả khi các cơ quan hành chính rất ủng hộ. Đương nhiên, khi đưa ra ý kiến dù là ủng hộ hay phản đối thì điều tra viên cũng phải giải thích rõ ràng tại sao mình ủng hộ, tại sao mình phản đối.

Khi kết thúc điều tra, điều tra viên phải thực hiện hai việc: Trước hết, trả lời những ý kiến nhận xét của nhân dân, hai là ghi rõ ý kiến cá nhân của mình, cho rằng dự án có hay không có lợi ích công cộng.

Nhân đây tôi xin giới thiệu với các bạn cách chúng tôi chọn điều tra viên ở Pháp. Trên nguyên tắc, phải chọn được một người thật trung lập, là người không liên quan gì đến quá trình xây dựng dự án, không liên quan gì đến dự án. Thông thường thì điều tra viên do thẩm phán chỉ định cho một dự án cụ thể nào đó. Hoặc ngay từ đầu năm, thẩm phán lập danh sách những người có thể được chỉ định làm điều tra viên cho các dự án. Điều tra viên cho những dự án lớn thường được lựa chọn theo cách thứ nhất.

Hỏi:

Điều tra viên được lựa chọn có phải là một chuyên gia trong lĩnh vực nào đó hay là một nhà khoa học hay không? Tiêu chí lựa chọn điều tra viên như thế nào?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Ta có thể chọn bất kỳ ai làm điều tra viên cũng được, không cần họ phải là chuyên gia trong một lĩnh vực nào đó. Điều quan trọng là họ phải có uy tín với mọi người, thực sự trung lập với dự án và có một trình độ nhất định để có thể tổng kết, phân tích ý kiến của người dân trong quá trình điều tra. Tóm lại, điều quan trọng nhất vẫn là tính trung lập của họ.

Thông thường chúng tôi hay chỉ định một công chức, một thẩm phán đã về hưu để đảm nhận việc này.

Hỏi:

Trong trường hợp trung mua bảo vật của một dòng họ nào đó thì có cần thiết phải thông qua tất cả các thủ tục như ông đã trình bày hay không?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Phải thú nhận tôi không có câu trả lời cụ thể nào cho câu hỏi này và thủ tục mà tôi đã trình bày với các bạn quá nặng nề, chặt chẽ, dài dòng đối với trường hợp này. Có lẽ nên quy định những thủ tục tùy theo giá trị của tài sản bị trưng mua.

Ở Pháp, chúng tôi không quy định thủ tục này mà sử dụng "*quyền ưu tiên mua*", tức là mới đầu Nhà nước ra quyết định cấm xuất khẩu đối với một tác phẩm nghệ thuật quý nào đó. Đương nhiên tác phẩm đó, hay đồ vật đó, vẫn có thể được mua đi bán lại trên thị trường, nhưng không được phép bán ra nước ngoài. Có điều, chủ sở hữu có nghĩa vụ khi muốn bán thì họ phải thông báo cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền biết để cơ quan này có thể thực hiện quyền ưu tiên mua.

Hỏi:

Đó là về phần trưng mua, còn về trưng dụng thì như thế nào?

Ông O. CHALLAN BELVAL:

Trong khi thủ tục trưng mua rất nặng nề thì thủ tục trưng dụng có vẻ uyển chuyển hơn, đơn giản hơn. Thủ tục này chỉ được áp dụng trong những trường hợp khẩn cấp.

Về nguyên tắc, các cơ quan Nhà nước phải có đầy đủ những phương tiện cần thiết để có thể đảm bảo cung cấp dịch vụ công cộng được tốt. Trong trường hợp không có hoặc thấy rằng không cần thiết phải có thì các cơ quan này có thể ký hợp đồng từ trước với các doanh nghiệp để trong trường hợp khẩn cấp có thể sử dụng công

cụ của họ. Ví dụ, để phòng chống lụt bão, có thể ký hợp đồng với một công ty nào đó có nhiều xe tải, trong đó nêu rõ trong trường hợp xảy ra lụt bão mà cần thiết phải huy động thì công ty đó sẽ thực hiện hợp đồng cho thuê xe như định trước và trả thù lao như đã thoả thuận. Nếu chưa ký hợp đồng từ trước thì cơ quan Nhà nước mới thực hiện trưng dụng và đền bù thiệt hại sau.

Để bù lại việc thiếu những quy định thủ tục từ trước, ta phải quy định những điều kiện cụ thể như thế nào mới được tiến hành trưng dụng. Đồng thời phải đảm bảo bồi thường thiệt hại cho người có tài sản bị trưng dụng. Việc xác định tiền bồi thường không có khó khăn gì. Ví dụ như khi trưng dụng một chiếc máy kéo trong một ngày thì ta cũng có thể biết rõ được giá thuê chiếc máy đó trong một ngày là bao nhiêu để trả.

Còn nhớ thời tôi làm việc ở bộ Quốc phòng, chúng tôi phải dự liệu trường hợp trưng dụng xe ô tô làm phương tiện vận tải trong trường hợp khẩn cấp (khủng hoảng hoặc nổ ra chiến tranh). Như các bạn cũng biết, mỗi lo lắng lớn của Bộ Quốc phòng khi có chiến tranh hay trong các trường hợp khẩn cấp là sao cho có đủ xe tải để có thể chuyển quân và khí tài quân sự cho kịp thời. Mới đầu chúng tôi định lập danh sách tất cả tên của các người có xe. Nhưng sau mới thấy làm như vậy rất khó, lại mất nhiều thì giờ để cập nhật thông tin. Trong khi đó chúng tôi lại thấy rằng ở Pháp có rất nhiều nhà máy sản xuất ô tô, chỉ trong một ngày họ có thể cho ra hàng trăm chiếc. Vậy là chúng tôi đã thoả thuận với các nhà máy đó để ký hợp đồng: Trong trường hợp khẩn cấp hay xảy ra chiến tranh, các nhà máy này sẽ cung cấp đủ lượng xe cần thiết cho chúng tôi. Đây là một giải pháp rất tốt, tạo ra mối quan hệ tốt giữa Nhà nước với công dân vì người dân không cảm thấy mình bị tước đoạt mà thực ra tài sản của họ chỉ cho Nhà nước mượn thông qua một hợp đồng.

Nói chung, trong mọi trường hợp chúng tôi luôn cố gắng hết sức để tránh không phải sử dụng biện pháp trưng mua hay trưng dụng. Biện pháp ưu tiên số một là chuyển nhượng qua thoả thuận.

Để chứng minh tính hiệu quả của biện pháp này, tôi xin kể một ví dụ khác là một dự án mở đường do tôi trực tiếp giải quyết cách đây 15 năm. Vì ngay từ đầu chúng tôi đã tuyên bố trưng mua nên đã gây phản ứng quyết liệt từ dân chúng, làm chậm tiến độ thi công công trình. Tuy rằng cuối cùng thì dự án cũng đã được thực hiện nhưng nó đã để lại một hình ảnh rất xấu.

Sự phản kháng của người dân cũng rất dễ hiểu. Khi bị trưng mua một ngôi nhà, một mảnh đất, người dân thường có cảm giác như mình bị tước đi một tài sản thiêng liêng mà mình đã mất bao nhiêu công sức mới có được, đó cũng là nơi họ đã gắn bó bao đời nay... Khi bị ép buộc, họ sẽ có cảm giác bị thua thiệt, trong khi nếu thoả thuận với họ thì họ sẽ thấy được tôn trọng hơn và còn có thể mặc cả giá bán hàng hoá với cơ quan nhà nước, ít bị thiệt hơn nếu tài sản bị đem ra trưng mua. Khi đó quan hệ giữa Nhà nước với người dân sẽ tốt hơn và dự án sẽ được thực hiện nhanh chóng hơn.

Chúng tôi cũng đã thành lập ra một cơ quan hành chính chuyên trách để mua lại những khu đất dọc theo miền duyên hải, bởi vì ở Pháp có rất nhiều ngôi nhà đã được xây dựng tùy tiện bên bờ biển phá vỡ cảnh quan sinh thái tự nhiên của bờ biển. Cơ quan có nhiệm vụ mua lại đất, phá huỷ nhà cửa và các công trình trên đó để trả lại đúng hiện trạng tự nhiên vốn có của bờ biển. Cơ quan có hai biện pháp để thực hiện công việc của mình: Một là mua lại những ngôi nhà đó theo những quy định của luật pháp, hai là tiến hành trưng mua.

Vào những năm đầu hoạt động, cơ quan chủ yếu thực hiện trưng mua. Nhưng sau đó mới rút ra kết luận là có thể có nhiều biện pháp khác để hoàn thành công việc của mình. Ví dụ như đến thoả thuận với chủ nhà về thời hạn mà họ có thể bán lại nhà và đất của mình. Một số nói họ sẽ bán lại sau khi họ chết. Thực ra sau khi họ chết cũng có nghĩa là chỉ vài năm hoặc mười năm sau, nghĩa là chỉ còn vấn đề thời gian. Nếu như vào thời gian đầu hoạt động đã có rất nhiều cuộc biểu tình, thậm chí cả tuyệt thực để phản đối lại hoạt động của cơ quan này, thì giờ đây họ đã có được một hình ảnh đẹp nơi công chúng Pháp. Cơ quan này ngày càng mua được nhiều nhà và đất dọc bờ biển hơn.

Giai đoạn tư pháp: Chuyển quyền sở hữu tài sản bị trưng mua

Để mở đầu phần này, tôi xin đề cập đến quá trình điều tra địa bạ. Công việc đầu tiên là phải xác định được tất cả những thửa đất và các bất động sản khác thuộc diện sẽ được trưng mua. Tiếp theo là xác định chủ sở hữu của các tài sản đó.

Sau khi đã lập được danh sách bao gồm các mảnh đất và bất động sản trên, cơ quan thực hiện trưng mua thông báo cho tất cả các chủ sở hữu rằng tài sản của họ sẽ bị trưng mua và họ cũng sẽ được bồi thường thoả đáng. Giai đoạn này rất quan trọng vì tại đây có thể những tranh chấp về quyền sở hữu sẽ phát sinh. Vì vậy, tất cả các vấn đề có liên quan phải được giải quyết trước khi tiến hành những bước tiếp theo.

Những người chủ sở hữu không có tranh chấp được thông báo trực tiếp bằng thư. Đối với các trường hợp chưa xác định được chính xác chủ sở hữu là ai thì cơ quan tiến hành trưng mua phải công bố rõ ràng trên các phương tiện thông tin đại chúng (đài, báo, vô tuyến...) về cuộc điều tra đang được tiến hành. Sau khi được thông báo, các chủ sở hữu vẫn còn một khoảng thời gian để thu thập chứng cứ bảo vệ quyền lợi của mình.

Một điều tra viên sẽ được chỉ định để đảm bảo các thủ tục trong giai đoạn này. Điều tra viên có trách nhiệm lập ra một quyển thu nhận ý kiến đặt tại toà Thị chính. Những người có liên quan đến ghi lại ý kiến hoặc những kiến nghị của mình về quyền sở hữu đối với các bất động sản bị trưng mua hoặc về diện tích thực tế của các khu đất bị trưng mua đó.

Theo quy định của pháp luật Pháp, thời hạn để thu nhận ý kiến đóng góp là một tháng. Tuy theo điều kiện cụ thể ở Việt Nam mà các bạn có thể quy định thời hạn sao cho phù hợp với tình hình thực tế, nhưng điều quan trọng là phải để cho người dân có đủ thời gian nói lên ý kiến của mình. Việc quy định ra một thời hạn cụ thể rất quan trọng vì quá thời hạn đó, mọi ý kiến đều không được chấp nhận nữa. Đó cũng là thời điểm kết thúc giai đoạn điều tra địa bạ để điều tra viên viết báo cáo trong đó đưa ra kết luận về những vấn đề đặt ra: Những bất động sản nào không có tranh chấp về quyền sở hữu, những bất động sản nào có tranh chấp nhưng đã được giải quyết và những mảnh nào chưa thể xác định được chủ sở hữu.

Việc xác định chủ sở hữu hoặc những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến một bất động sản nào đó ở nước chúng tôi không có gì khó. Chúng tôi có quy định chặt chẽ về thủ tục đăng ký trước bạ, được thực hiện rất nghiêm túc. Trong trường hợp nảy sinh khó khăn thì việc xác định chủ sở hữu được giải quyết trong giai đoạn tư pháp, do thẩm phán phụ trách vấn đề trưng mua đảm nhận. Sau khi đã có trong tay danh sách các tài sản và chủ sở hữu hợp pháp, đồng thời cũng đã giải quyết xong các tranh chấp, điều tra viên kết thúc giai đoạn điều tra địa bạ để lên danh sách bao gồm tên các chủ sở hữu và tất cả các tài sản, đất đai sẽ được trưng mua để chuyển sang giai đoạn sau là chuyển quyền sở hữu và đền bù.

Hỏi:

Trong trường hợp với một lý do bất khả kháng nào đó (ốm đau, đi công tác dài ngày...) nên sau một tháng mới biết được Nhà nước đang tiến hành điều tra địa bạ để trưng mua. Khi đó chủ sở hữu mới có thể đệ đơn phản đối kết quả điều tra thì sẽ phải giải quyết như thế nào?

Đáp:

Việc quy định cụ thể thời hạn điều tra địa bạ rất quan trọng, dù là một tháng, hai tháng hay bao nhiêu đi nữa thì chúng ta vẫn phải tôn trọng đúng như luật pháp đã quy định. Nếu không quá trình điều tra sẽ bị kéo dài đến vô tận làm ảnh hưởng đến tiến độ chung của dự án. Vì vậy đến một thời điểm nào đó, chúng ta vẫn phải kết thúc điều tra, những người thiệt thòi thì đành phải chịu.

Tôi biết Việt Nam gặp rất nhiều khó khăn trong việc xác định quyền sở hữu bất động sản do việc mua bán tự do. Nhưng trên thực tế, ngay cả ở Pháp cũng không có một thủ tục trưng mua nào được tiến hành hoàn hảo, từ đầu đến cuối lại không gặp một khó khăn nào. Điều quan trọng trong thủ tục trưng mua là ngoài khía cạnh tâm lý, chúng ta phải giải quyết được tâm lý cho đại đa số.

Tôi nghĩ rằng các lý do bất khả kháng như ông đã nêu khó có thể là "bất khả kháng" vì người ta có thể có nhiều cách để biết: Qua thông báo, áp phích, các phương tiện truyền thông hay qua bà con hàng xóm, họ hàng... Hơn nữa, trước khi tiến hành điều tra địa bạ, một loạt các điều tra khác cũng đã được các cơ quan nhà nước thực hiện để xác định các tài sản sẽ bị trưng mua, tìm kiếm các chủ sở hữu và người có quyền lợi liên quan đến các tài sản này.

Đó là một công việc khá đồ sộ về số lượng và quan trọng để chuẩn bị tâm lý cho những người có tài sản sẽ bị trưng mua. Ngay từ giai đoạn này, việc xác định các mảnh đất và chủ sở hữu càng cụ thể bao nhiêu thì càng tốt. Nếu có nhiều điểm không sáng tỏ, nhiều sai lầm dẫn tới nhiều kháng nghị thì dự án có thể sẽ bị huỷ bỏ.

Giai đoạn này rất quan trọng về mặt tâm lý đối với người chủ sở hữu các bất động sản có liên quan. Nếu tên của họ bị "bỏ quên" trên danh sách thì nhất định họ sẽ phản kháng mạnh mẽ. Phản kháng này có nguy cơ kéo theo sự phản kháng về tổng thể dự án.

Hỏi:

Chúng tôi đã dự định nếu quy định thời hạn điều tra địa bạ là một tháng thì sẽ dành 6 đến 12 tháng tiếp theo là thời hạn để giải quyết những khiếu kiện nếu có. Sau thời gian đó nếu không giải quyết được thì cũng coi như đã xong. Theo ông phương án đó có được không?

Đáp:

Thực ra tôi cũng đã định đề xuất giải pháp này vì tôi cũng biết rằng thời hạn một tháng như chúng tôi quy định ở Pháp là không đủ cho các bạn ở Việt Nam. Các bạn biết được tình hình thực tế ở nước các bạn cụ thể ra sao nên chính các bạn

mới là người quyết định thời hạn. Tóm lại điều quan trọng là phải có một thời hạn cụ thể, rõ ràng.

Về mặt pháp lý, sau thời hạn kể trên, chúng ta phải khép lại thủ tục điều tra địa bạ vì sau đó còn phải tiến hành thủ tục chuyển quyền sở hữu. Khi nói đến chuyển quyền sở hữu nghĩa là phải xác định được người chủ sở hữu là ai và người chủ sở hữu đó sẽ chuyển bất động sản cho cơ quan trưng mua.

Tôi đề nghị sau khi kết thúc thời hạn điều tra địa bạ, về mặt pháp lý phải đóng hồ sơ lại để chuyển sang giai đoạn tiếp theo (chuyển quyền sở hữu và bồi thường). Đồng thời, luật cũng nên quy định trong trường hợp vì lý do bất khả kháng mà một người chủ sở hữu thực sự nào đó, trong thời hạn nêu trên, chưa thể chứng minh được quyền sở hữu của mình thì sau này họ cũng có thể được bồi thường. Khi đó ta không nói đến quyền sở hữu nữa mà chỉ là quyền được bồi thường những thiệt hại mà người này đã phải chịu.

Thủ tục chuyển quyền sở hữu phải được tách biệt hoàn toàn khỏi các thủ tục đã được tiến hành trước đó vì nó hoàn toàn mang tính pháp lý. Khi đó, người chủ sở hữu "thiếu may mắn" không thể phản đối quyết định chuyển quyền sở hữu của bất động sản đáng lẽ ra ông ta phải là chủ. Ngược lại, người này có quyền đòi cơ quan nhà nước đã tiến hành trưng mua phải bồi thường thiệt hại cho ông ta.

Hỏi:

Ví dụ có một người nào đó chiếm hữu một mảnh đất hoang để làm nhà. Sau một khoảng thời gian nhất định nào đó, nếu không có tranh chấp thì luật pháp mặc nhiên thừa nhận quyền sở hữu của người đó. Vậy ở Pháp có quy định nào như vậy không?

Trong trường hợp trưng mua, nếu người này không chứng minh được rằng họ đã có đủ thời gian theo luật định để được công nhận là chủ sở hữu hợp pháp thì người đó sẽ không được bồi thường. Nhưng trên thực tế như vậy họ đã bị tước đoạt đi mất một tài sản mà lẽ ra họ đã là chủ sở hữu hợp pháp. Vậy trường hợp này có thể được giải quyết như thế nào?

Đáp:

Trường hợp này rất hiếm khi xảy ra ở Pháp vì như tôi đã nói, ở Pháp chúng tôi có một hệ thống đăng ký trước bạ rất rõ ràng, không thể nói một khu đất nào đó lại vô chủ. Tuy nhiên chúng tôi cũng có những quy định về trường hợp thụ đắc theo thời hạn chiếm hữu tương tự như trường hợp bạn đã nói đến ở trên, nhưng với thời hạn chiếm hữu là trên 30 năm.

Tôi rất hiểu tình trạng này ở Việt Nam nên đã nhấn mạnh nhiều đến giai đoạn điều tra địa bạ. Chính trong giai đoạn này mà mọi vấn đề liên quan đến quyền sở hữu sẽ được giải quyết. Trong trường hợp này, phải làm sao cho người ta hiểu được rằng cho dù họ có phải là chủ sở hữu hay không thì họ cũng vẫn được bồi thường. Khi đó vấn đề tâm lý được giải quyết tốt và việc trưng mua sẽ được tiến hành dễ dàng hơn.

Tôi nghĩ rằng trong quá trình điều tra địa bạ, trước tiên có thể tiến hành lên danh sách tất cả các bất động sản sẽ được trưng mua, sau đó điều tra xem chủ sở hữu của các bất động sản đó là ai. Nếu không xác định được chủ sở hữu của tất cả các bất động sản đó thì sẽ lên danh sách những người có quyền sử dụng hoặc những người đang chiếm hữu những bất động sản đó để xếp họ vào danh sách những người có thể được bồi thường.

Hỏi:

Khi trưng mua một tài sản tuy giá trị về mặt vật chất không lớn lắm nhưng lại rất thiêng liêng về mặt tinh thần, như nhà thờ của một dòng họ lớn lâu đời, thì giải pháp cho vấn đề này như thế nào?

Đáp:

Đúng là việc này liên quan đến tâm lý, tình cảm của mọi người hơn là tiền bạc. Tuy nhiên, vấn đề này không nằm ở giai đoạn điều tra địa bạ mà phải được giải quyết từ những giai đoạn trước, giai đoạn lập dự án và giai đoạn điều tra lợi ích công cộng của dự án. Để đi tới thông qua một dự án, trước đó ta đã phải lựa chọn giữa nhiều phương án khác nhau. Chẳng hạn khi định mở một con đường mà thấy lộ trình đi qua nhiều điểm có nhà thờ họ hay các công trình văn hoá, lịch sử quan trọng nào đó thì ta sẽ phải quyết định chọn giải pháp đường vòng hoặc sang hẳn một lộ trình khác.

Hỏi:

Giả sử trong số những bất động sản sẽ được trưng mua có một số tài sản là đối tượng của tranh chấp dân sự, chưa xác định được quyền sở hữu thuộc về ai thì giải pháp giải quyết như thế nào? Nếu những tài sản đó là một ngôi nhà và đang là đối tượng thế chấp với ngân hàng thì giải quyết ra sao để vẫn đảm bảo được quyền lợi của ngân hàng?

Đáp:

Nếu trong số những bất động sản sẽ được trưng mua mà có một số tài sản trong giai đoạn tranh chấp và được toà thụ lý để giải quyết thì điều đó cũng không gây cản trở cho quá trình điều tra địa bạ, chẳng qua là ta vẫn chưa xác định được chính xác quyền sở hữu những tài sản đó thuộc về ai mà thôi. Số tiền đền bù cho những tài sản đó được để một chỗ, khi nào có kết quả xác định chủ sở hữu của Toà án thì sẽ trả cho người chủ sở hữu.

Đối với tài sản thế chấp của ngân hàng, điều quan trọng là phải xác định được giá trị của tài sản đó là bao nhiêu. Số tiền đền bù có thể được ký quỹ hoặc được đầu tư vào một ngôi nhà khác rồi lại đưa vào thế chấp.

Bây giờ chúng ta đi tới giai đoạn tuyên bố lợi ích công cộng của dự án. Thẩm quyền tuyên bố lợi ích công cộng của dự án phải thuộc về một cơ quan công quyền của chính quyền trung ương: Thủ tướng, các Bộ trưởng hay các Tỉnh trưởng (là quan chức của Trung ương bổ nhiệm về làm Tỉnh trưởng để thay mặt chính quyền Trung ương kiểm tra, giám sát chính quyền địa phương).

Có nhiều yếu tố để xác định thẩm quyền quyết định đó thuộc về cấp độ nào: - Tầm quan trọng của dự án: Dự án càng lớn thì cấp quyết định càng cao. Để đánh giá tầm quan trọng của dự án, có thể thông qua tổng giá trị của công trình. Như vậy, có thể quy định ở mức tiền nào thì dự án được Tỉnh trưởng quyết định, mức nào thì Bộ trưởng...

- Loại dự án: Có một số loại dự án nhất định luôn cần sự quyết định của Thủ tướng, như dự án xây dựng đường cao tốc, một nhà máy điện nguyên tử, nhà máy thủy điện... Tóm lại, thông qua một văn bản pháp luật, ta có thể xác định cụ thể những loại dự án nào thì cần quyết định của Thủ tướng, loại dự án nào thuộc thẩm quyền quyết định của Bộ trưởng...

Nếu như sau khi kết thúc điều tra công cộng mà điều tra viên đưa ra ý kiến không thuận thì quyền quyết định không thể thuộc về Tỉnh trưởng. Khi đó nên trao thẩm quyền này cho một cơ quan công quyền ở cấp cao hơn.

Quyết định tuyên bố dự án vì lợi ích công cộng phải ghi rõ cơ quan nào được sử dụng các tài sản sau khi trưng mua, trưng mua cho dự án nào, mục đích của dự án là gì. Đồng thời, trong quyết định cũng phải chỉ ra xem có thúc bách gì về mặt thời gian để thực hiện dự án hay không, chỉ định cơ quan nào sẽ trực tiếp tiến hành thủ tục trưng mua và cuối cùng là thời hạn có hiệu lực của quyết định này.

Quyết định này không trực tiếp dẫn tới việc chuyển quyền sở hữu. Sau khi quyết định này được đưa ra, cơ quan thực hiện trưng mua mới quyết định hoặc tiến hành mua theo thoả thuận, hoặc dùng các biện pháp cưỡng chế để trưng mua.

Quyết định tuyên bố lợi ích công cộng của dự án rất quan trọng vì nó xác định phạm vi những mảnh đất và các bất động sản khác có liên quan. Vì vậy, cần phải xác định thời gian có hiệu lực của quyết định nếu không hiện trạng của các tài sản đó có thể bị thay đổi hay chủ sở hữu có thể sửa sang giả tạo nhà của mình với hy vọng được nhận khoản bồi thường cao hơn.

Ở Pháp có quy định một năm sau khi quyết định trên được đưa ra, chủ sở hữu các bất động sản nằm trong khu vực dự án nêu trong quyết định có quyền bắt cơ quan trưng mua tiến hành mua ngay tài sản của họ.

Sau khi đã có kết quả của điều tra viên và đã ra quyết định tuyên bố dự án vì lợi ích công cộng, vẫn còn lại một thủ tục hành chính nữa phải làm: Tỉnh trưởng ra quyết định về khả năng có thể chuyển nhượng của các bất động sản nằm trong khu vực dự án. Thực ra đó chỉ là việc làm tiếp theo thủ tục điều tra địa bạ, dựa trên kết quả điều tra địa bạ. Quyết định gồm có danh sách các bất động sản sẽ được chuyển nhượng và tên các chủ sở hữu của các bất động sản đó. Quyết định chuyển nhượng phải được thông báo cho các chủ sở hữu và trong thời hạn 6 tháng phải được chuyển đến cho thẩm phán phụ trách về trưng mua.

Quyết định chuyển nhượng của Tỉnh trưởng có hiệu lực đình chỉ mọi sự chuyển nhượng quyền sở hữu của tất cả các bất động sản có tên trong danh sách, đồng thời thẩm phán chỉ có thể dựa trên cơ sở của báo cáo đó (mảnh đất nào, chủ sở hữu là ai) để giải quyết những tranh chấp sau này.

Quyết định chuyển nhượng của Tỉnh trưởng cũng là thủ tục hành chính cuối cùng trước khi chuyển sang giai đoạn tư pháp.

Hỏi:

Giả sử có những người sau khi đã nhận tiền đền bù rồi mà vẫn không chịu chuyển đi để giải phóng mặt bằng thì phải làm như thế nào?

Sau khi đã kết thúc mọi thủ tục hành chính cũng như tư pháp, tức là sau khi đã thực hiện trưng mua, mà dự án vẫn chưa được tiến hành thì những người chủ cũ có thể làm gì?

Đáp:

Kể từ thời điểm nhận tiền đền bù thì bạn đã không còn quyền sở hữu nữa. Vì vậy nếu vẫn cố tình ở lại thì bạn trở thành người chiếm hữu bất hợp pháp. Chỉ cần một quyết định của Tòa án và sau đó cảnh sát sẽ đến nhà mời anh đi.

Chuyện này rất hiếm khi xảy ra ở Pháp vì một lý do đơn giản và cũng dễ hiểu, khi tôi trả tiền cho anh thì cũng là lúc anh phải đi rồi. Tôi cũng có thể áp dụng biện pháp trả một nửa và đến khi nào anh chuyển đi thì tôi mới trả nốt.

Trong trường hợp dự án đã tiến đến trưng mua mà sau một thời gian dài (cụ thể là 5 năm) vẫn không được thực hiện thì có một cơ chế cho phép người chủ cũ mua lại tài sản của họ. Trên thực tế chẳng mấy ai làm việc này vì 5 năm trôi qua, với số tiền đền bù đã nhận được, đã có bao nhiêu thay đổi trong cuộc sống, ít người muốn quay lại chốn cũ. Nhưng dù sao thì ta cũng phải dự định khả năng này đồng thời quy định thời hạn cụ thể. Ở Pháp là 5 năm, nhưng ở Việt Nam thời hạn này có thể ngắn hơn hoặc dài hơn tùy theo điều kiện thực hiện dự án. Trong một số trường hợp, ta có thể ra hạn nếu dự án lớn cần nhiều thời gian để thi công.

Còn về vấn đề giá cả trong trường hợp chủ sở hữu cũ muốn mua lại tài sản của mình, quý vị phải hiểu là Nhà nước thực hiện trưng mua với mục đích thực hiện một dự án vì lợi ích công cộng chứ không phải để sau này bán lại kiếm lời. Vì vậy, cho dù giá thực tế trên thị trường vào thời điểm đó là bao nhiêu thì họ cũng chỉ việc trả đúng bằng số tiền bồi thường họ đã nhận được trước kia. Đây chính là quyền của chủ sở hữu cũ.

Định mức đền bù thiệt hại cho các tài sản bị trưng mua

Giải pháp ưu tiên số một khi tiến hành thủ tục trưng mua là mua lại bất động sản của người dân theo giá thoả thuận. Nếu thoả thuận không thành mới phải dùng đến biện pháp trưng mua, bản chất là một biện pháp cưỡng chế. Việc xác định mức bồi thường phải thuộc thẩm quyền của thẩm phán. Không thể để cho cơ quan đã ra quyết định trưng mua hoặc các cơ quan có quyền lợi liên quan đến việc trưng mua ra quyết định ấn định mức đền bù.

Tôi xin nhắc lại, trong giai đoạn còn đang thực hiện các thủ tục hành chính tuyệt đối không được nói đến chuyện tiền bạc. Trong giai đoạn này, điều quan trọng nhất cần bàn đến là dự án mà ta đang xem xét có vì lợi ích công cộng hay không. Nếu nói đến vấn đề tiền bạc, với mức đền bù có thể sẽ là bao nhiêu, nhất định nó sẽ làm cho mọi người có một cách nhìn nhận kém khách quan, tùy theo lợi ích của mình trong việc trưng mua là như thế nào. Ngoài ra, mục đích của giai đoạn này

còn là cho phép người dân có điều kiện trình bày ý kiến của họ, đồng thời thuyết phục họ chấp nhận dự án với việc trưng mua mà trên thực tế họ là nạn nhân.

Chúng ta là người tổ chức đối thoại nên cũng phải biết dẫn dắt nó để có thể đạt được mục đích đã đặt ra. Nếu cứ để người dân tự do bàn luận về những gì họ muốn thì chắc chắn họ sẽ chỉ nói về tiền mà thôi. Vì vậy, chúng ta phải bắt đầu bằng việc thảo luận về lợi ích công cộng của dự án. Khi người dân đã công nhận lợi ích công cộng của dự án rồi thì ta mới tiến tới bàn về mức bồi thường và thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu. Lúc đó, ta chỉ còn bàn về mức bồi thường. Giả sử người dân thấy mức bồi thường chưa được như mình muốn thì cũng không thể quay lại lấy lý do dự án không có lợi ích công cộng để chống lại.

Bây giờ chúng ta đã có một dự án, dự án đã được tuyên bố vì lợi ích công cộng, đã tiến hành xong điều tra địa bạ. Chúng ta đã có trong tay danh sách các bất động sản sẽ bị trưng mua, danh sách chủ sở hữu và các người có quyền lợi liên quan. Ta có thể lựa chọn một trong hai hướng giải quyết tiếp theo:

- Mua theo giá thoả thuận: Cơ quan trưng mua gặp gỡ các chủ sở hữu để thoả thuận mua lại tài sản của họ. Để bảo vệ quyền lợi của cơ quan trưng mua, tôi nghĩ cần phải tiến hành thẩm định để định giá sao cho thật khách quan, tránh gian lận thổi phồng giá bán.
- Trưng mua: Nếu đàm phán không thành công thì sẽ dẫn đến giai đoạn tư pháp, nghĩa là nhờ đến thẩm phán phụ trách về trưng mua giải quyết.

Giai đoạn tư pháp bắt đầu bằng quyết định trưng mua do thẩm phán tuyên bố. Gọi là thẩm phán phụ trách về trưng mua không có nghĩa là thẩm phán đó chỉ giải quyết các vấn đề liên quan đến việc trưng mua, trưng dụng mà ngoài công việc này ra thẩm phán trưng mua vẫn đảm nhận những công việc khác như bao thẩm phán khác. Có điều họ là những người duy nhất có thẩm quyền giải quyết các vấn đề đặt ra trong trưng mua.

Thẩm phán trưng mua xét xử theo yêu cầu của Tỉnh trưởng. Tỉnh trưởng chuyển cho thẩm phán tất cả hồ sơ về trưng mua có được từ trước tới nay. Trong khi nghiên cứu hồ sơ mà xét thấy có vấn đề gì chưa hợp lệ, chẳng hạn như bị thiếu một thứ giấy tờ nào đó, thì thẩm phán có thể không ra quyết định trưng mua. Trong mọi trường hợp, thẩm phán chỉ có 8 ngày để giải quyết vụ việc, kể từ ngày được Tỉnh trưởng yêu cầu. Hoặc là thẩm phán sẽ ra quyết định trưng mua, hoặc là không ra quyết định trưng mua với lý do nào đó thì phải nêu rõ.

Nội dung chủ yếu trong quyết định trưng mua của thẩm phán bao gồm: Danh sách tất cả các văn bản trong bộ hồ sơ dựa vào đó thẩm phán đã xem xét và giải quyết vụ việc (trong một bản án còn gọi là phần quy chiếu); danh sách các bất động sản sẽ được trưng mua; danh sách các chủ sở hữu và những người có quyền lợi liên quan; tên cơ quan hay cá nhân được hưởng tài sản được trưng mua.

Quyết định của thẩm phán có hệ quả pháp lý là chuyển quyền sở hữu các bất động sản từ chủ cũ sang cho chủ mới, làm chấm dứt mọi quyền lợi và nghĩa vụ của chủ cũ đối với bất động sản đã bị trưng mua. Kể từ thời điểm ra quyết định trưng mua, nếu như có những rủi ro như động đất, hoả hoạn hay bất cứ một lý do nào khác, mọi thiệt hại đều do người chủ mới phải gánh chịu. Đồng thời, quyết định này cũng quy định rõ quyền được đền bù của bên có tài sản bị trưng mua. Mức đền bù được xác định căn cứ vào những dữ liệu có được cho tới thời điểm đó. Tuy nhiên, cho tới đây ta vẫn chưa đề cập đến mức đền bù cụ thể sẽ là bao nhiêu mà chỉ công nhận quyền được đền bù của thân chủ.

Quyết định chuyển nhượng của thẩm phán trưng mua không thể bị kháng cáo kháng nghị phúc thẩm mà chỉ bị kháng cáo lên Tòa pháp án. Khi đó, các bên chỉ có thể yêu cầu sửa lại những sai sót nghiêm trọng về mặt kỹ thuật, như nhầm lẫn trong việc xác định tài sản hay chủ sở hữu của tài sản đó.

Hỏi:

Nếu sau khi thẩm phán đã quyết định chuyển nhượng, nghĩa là sau khi quyền và nghĩa vụ của các bên đã được thay đổi, mà chủ sở hữu cũ chưa kịp chuyển đi, vẫn tiếp tục khai thác khu đất đó để hưởng hoa lợi hoặc lợi nhuận trong kinh doanh thì số hoa lợi hay lợi nhuận đó có được chia cho người chủ mới hay không?

Đáp:

Thực tế cho thấy ở Pháp rất hiếm khi xảy ra trường hợp này bởi vì vào thời điểm đó, người chủ cũ đã trở thành người ở thuê. Vì vậy, có thể ở Việt Nam các bạn phải giải quyết vấn đề liệu có nên chuyển ngay quyền sở hữu các bất động sản đó vào thời điểm thẩm phán ra quyết định chuyển nhượng hay sau khi đã thanh toán hết các khoản đền bù hay có nên quy định một thời hạn nào không. Tuy nhiên, nếu làm như vậy ta sẽ mất thêm một chút thời gian để hoàn tất mọi thủ tục.

Trên cơ sở những khó khăn gặp phải ở Việt Nam, tôi nghĩ không biết các bạn có nên tiến hành theo trình tự này hay không: Trước tiên thẩm phán xác định những người có quyền được đền bù, sau đó xác định số tiền đền bù là bao nhiêu rồi cuối cùng xác định thời điểm chuyển giao quyền sở hữu là lúc nào. Thời điểm đó là lúc

người chủ cũ đã thực sự rời khỏi mảnh đất của mình và cũng là lúc trao tiền bồi thường.

Điều quan trọng trong giai đoạn tư pháp này là phải định ra những việc thẩm phán phải làm, sau đó mới sắp xếp việc nào làm trước, việc nào làm sau, tùy thuộc vào hoàn cảnh cụ thể của nước mình, tính phức tạp và thời gian cần thiết để hoàn thành mỗi công việc. Thẩm phán trưng mua có ba việc phải làm: Xác định rõ những ai là chủ sở hữu và có những quyền lợi liên quan, xác định mức tiền bồi thường là bao nhiêu và xác định thời điểm chuyển quyền sở hữu là khi nào.

Nếu khi trưng mua nhiều bất động sản của nhiều người khác nhau thì nên ra nhiều quyết định trưng mua khác nhau, mỗi quyết định gửi cho một người hay chỉ nên làm một quyết định duy nhất chung cho tất cả mọi người? Câu trả lời của tôi là nên ra một quyết định duy nhất với quy định về thời hạn kháng cáo cụ thể là bao nhiêu ngày. Giả sử ta phải trưng mua tài sản của 1000 người, nếu phải ra một quyết định cho mỗi người thì sẽ có 1000 quyết định phải ký, phải tổng đạt... rất là phức tạp. Vì đây là một quyết định tập thể cho nên nếu có ai đó kháng cáo thì những phần còn lại của quyết định vẫn có giá trị thi hành đối với những người không kháng cáo.

Thủ tục và các nguyên tắc xác định mức đền bù

Thủ tục xác định mức bồi thường bắt đầu bằng việc cơ quan trưng mua đề xuất một mức bồi thường nào đó cho chủ sở hữu. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đề xuất, chủ sở hữu phải trả lời hoặc là đồng ý hoặc là không đồng ý và đề nghị một mức khác cao hơn. Khi đó, nếu cơ quan trưng mua chấp nhận đề nghị của chủ sở hữu thì coi như việc xác định mức đền bù đã hoàn thành. Nếu không, cơ quan tiến hành trưng mua phải làm một tờ trình giải thích tại sao mình lại đề xuất mức bồi thường như vậy và tại sao không chấp nhận mức đền bù do chủ sở hữu đề nghị, sau đó trình lên thẩm phán để giải quyết.

Trong thời hạn 8 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, thẩm phán phải ấn định ngày đi xem xét thực địa, thông thường được ấn định 15 ngày sau đó. Trong ngày xem xét thực địa của thẩm phán, cả bên trưng mua và chủ sở hữu tài sản bị trưng mua đều phải có mặt. Tại đó, thẩm phán ấn định một ngày cụ thể để mở phiên toà công khai xem xét mức bồi thường cụ thể. Nếu việc ấn định mức bồi thường không có gì khó khăn lắm về mặt kỹ thuật thì có thể tổ chức phiên xét xử ngay tại chỗ.

Sau phiên xét xử, thẩm phán tuyên bản án trong đó có định mức bồi thường. Trong phiên xét xử có sự hiện diện của các bên trưng mua, bị trưng mua và một

ủy viên Chính phủ (là công chức của Bộ Tài chính, đóng vai trò như một ủy viên công tố). Ủy viên Chính phủ tham gia vào phiên xét xử không phải với tư cách một bên của vụ kiện mà chỉ để giải thích cho thẩm phán tại sao ông ta lại đề xuất khoản bồi thường đó.

Thời hạn chung, tính từ khi cơ quan trưng mua đề xuất mức bồi thường thứ nhất cho đến khi có bản án của thẩm phán, không được vượt quá 4 tháng. Quyết định ấn định mức đền bù của thẩm phán có thể bị kháng cáo phúc thẩm.

Trái với trường hợp bên trưng mua và bên có tài sản bị trưng mua chuyển nhượng theo thoả thuận, số tiền bồi thường do thẩm phán ấn định không phải là giá bán của tài sản đó. Về mặt pháp lý, bản chất của khoản tiền đó là khoản bồi thường cho những thiệt hại mà người chủ sở hữu phải chịu do hành vi trưng mua trực tiếp gây ra.

Nhìn chung, trong khoản bồi thường thiệt hại đó có phần tương ứng với giá trị vật chất của toà nhà bị trưng mua, một phần từ các thiệt hại phát sinh khác (hoa lợi, thu nhập do cho thuê...). Theo những nguyên tắc pháp luật của Pháp về trách nhiệm bồi thường thiệt hại, để được bồi thường thì thiệt hại đó phải chắc chắn, phải được chứng minh rõ ràng và phải là hậu quả trực tiếp của hành vi trưng mua.

Có nhiều ví dụ về thiệt hại phát sinh có thể được bồi thường. Điều quan trọng là cần phải chứng minh rằng trước đây bạn có những lợi thế nhưng vì tài sản bị trưng mua nên bạn không còn được hưởng những ưu thế đó nữa. Chẳng hạn, bạn có một nhà máy bị trưng mua, vì vậy bạn phải xây dựng một nhà máy khác cách đó 10 km. Vì lực lượng nhân công của bạn có tay nghề cao nên bạn muốn giữ họ lại làm việc cho bạn. Nhưng vì điều kiện xa xôi nên một số không muốn ở lại. Để khuyến khích họ, bạn phải trả cho họ một khoản bồi thường để họ chuyển nhà đến gần nơi làm việc mới. Khi đó, bạn sẽ giải thích với thẩm phán rằng bạn đã phải trả tiền bồi thường cho nhân công của bạn để giữ họ lại làm việc, để cho nhà máy có thể tiếp tục hoạt động bình thường trong những điều kiện như trước đây. Hơn nữa, từ thời điểm rời nhà máy cũ đến xây dựng và lắp đặt lại tại nhà máy mới. Cho đến khi tất cả có thể trở lại hoạt động bình thường bạn đã phải mất 15 ngày, thì 15 ngày không hoạt động đó cũng phải được tính đến trong số những thiệt hại có thể được bồi thường, vì thiệt hại này có thật và là hậu quả trực tiếp của trưng mua.

Có một số thiệt hại không được bồi thường, như một ngôi nhà xây dựng trái phép, một toà nhà được xây dựng với giấy phép tạm thời; Một toà nhà đã quá xuống cấp thì chỉ được bồi thường rất ít; Một toà nhà bị hoả hoạn và đã được bảo hiểm bồi thường thì khi trưng mua sẽ không được bồi thường; Nếu chủ sở hữu tiến hành sửa chữa, nâng cấp hay xây dựng thêm khi đã biết rằng khu đất của mình sẽ bị

trưng mua thì những công trình xây dựng trong thời gian đó cũng không được bồi thường...

Những biện pháp thúc đẩy tiến trình thủ tục trưng mua:

Trước hết cần phải chỉ định những thẩm phán chuyên trách về trưng mua. Hai là quy định thời hạn tối đa cho từng công việc cụ thể. Ví dụ như vừa rồi tôi có đề cập đến thời hạn 15 ngày cho chủ sở hữu để suy nghĩ về đề xuất mức bồi thường thiệt hại của cơ quan trưng mua. Nếu sau 15 ngày mà chủ sở hữu không có phản hồi gì thì coi như họ đã chấp nhận. Nếu chủ sở hữu không chấp nhận mức bồi thường thì cơ quan trưng mua cũng phải làm tờ trình trong một thời hạn cụ thể nào đó...

Khi quy định thời hạn, chúng ta phải đáp ứng được hai yêu cầu: Làm sao cho thời hạn đó ngắn để thúc đẩy thủ tục, đồng thời cũng phải tính toán sao cho các bên có vừa đủ thời gian để thu thập chứng cứ, tập hợp lý lẽ, tham khảo ý kiến chuyên gia... Vì vậy, nên trao cho thẩm phán thẩm quyền ấn định thời hạn tùy theo tình hình và đặc điểm của từng vụ việc cụ thể.

Hỏi:

Giả sử tôi có một ngôi nhà tại một vị trí rất thuận lợi có thể cho thuê. Hàng năm tôi có thể thu hàng trăm triệu tiền thuê nhà. Nhưng khi bị trưng mua, Nhà nước đền bù cho tôi một mảnh đất tại một vị trí không thuận lợi, không thể xây nhà cho thuê được. Như vậy đương nhiên mỗi năm tôi mất hàng trăm triệu thu nhập từ tiền cho thuê nhà. Vậy khi tiến hành trưng mua, vị thế của ngôi nhà đó được tính toán đền bù như thế nào?

Đáp:

Vì nhà của bạn có thể cho thuê với giá cao cho nên giá trị của ngôi nhà đó khi đem bán trên thị trường cũng đắt hơn. Mà nguyên tắc khi trưng mua là Nhà nước phải đền bù sao cho thoả đáng so với giá trị thực tế của ngôi nhà đó trên thị trường. Thực ra, người trả tiền đền bù chính là người được sử dụng ngôi nhà được trưng mua đó. Ví dụ, bạn trưng mua ngôi nhà kể trên cho một doanh nghiệp tư nhân xây dựng khách sạn, chính doanh nghiệp này mới là người phải trả tiền bồi thường cho bạn. Việc Nhà nước phải làm là xem xét, cho phép và tiến hành trưng mua, thẩm phán xác định mức tiền bồi thường và cuối cùng người được hưởng tài sản trưng mua sẽ phải thanh toán số tiền đó. Trong trường hợp này là doanh nghiệp sẽ xây dựng khách sạn. Nếu doanh nghiệp phải trả tiền bồi thường cao cho ngôi nhà của bạn thì ngược lại, sau này họ cũng được hưởng lợi thế kinh doanh tại địa điểm đó.

Hỏi:

Nguyên tắc xác định mức đền bù một ngôi nhà bị trưng mua là dựa trên cơ sở giá cả thực tế trên thị trường. Nhưng làm thế nào để xác định được chính xác giá trị thật của ngôi nhà, xét rằng người bán luôn muốn một giá thật cao trong khi người mua thì ngược lại?

Đáp:

Thực ra, việc xác định mức đền bù theo giá thị trường không có gì phức tạp. Trên cơ sở giá bán, giá cho thuê của các ngôi nhà bên cạnh, dựa vào chứng cứ, lý lẽ của mỗi bên đưa ra, thẩm phán là người tương đối trung lập có thể đưa ra phán quyết của mình. Nhìn chung, tâm lý của người có tài sản bị trưng mua luôn cho rằng mình chưa được bồi thường thoả đáng.

Giả sử, bên trưng mua cho rằng ngôi nhà này chỉ cho thuê được 100 ngàn/tháng thôi. Nhưng chủ sở hữu lại nói rằng ngôi nhà của họ có thể cho thuê với giá 150 ngàn/tháng. Hai bên sẽ đưa ra lý lẽ của mình. Bên trưng mua nói rằng giá thuê nhà bên cạnh chỉ có 100 ngàn/tháng, tại sao nhà ông lại cho thuê với giá 150 ngàn. Khi đó không ai cấm chủ sở hữu nói rằng người ta cho thuê nhà tầng trên với giá 140 ngàn, trong khi nhà của ông ta đẹp hơn, hiện đại hơn... Trên cơ sở thực tế và những luận điểm của mỗi bên mà thẩm phán sẽ ra quyết định phán xét cuối cùng.

Có thể quyết định của thẩm phán không được chính xác 100%, nhưng từ trước tới nay các tranh chấp trong xã hội đều đã được giải quyết như vậy. Nhưng điều quan trọng là phải tìm ra một thẩm phán, là người thực sự trung lập và có chuyên môn, có thẩm quyền. Hai là, ngay cả khi ta muốn đẩy nhanh thủ tục trưng mua thì vẫn phải quy định khả năng kháng cáo phúc thẩm đối với quyết định đó của thẩm phán, tránh trường hợp thẩm phán giải quyết không vô tư.

Hỏi:

Khi trưng mua tài sản của người dân thì cơ quan trưng mua phải trả tiền đền bù cho những người có tài sản bị trưng mua. Nhưng ngược lại, tôi lấy ví dụ một dự án mở đường, những người nhờ có dự án đó mà được hưởng lợi, nhà trước kia trong ngõ nay được ra mặt đường, thì có phải trả tiền gì cho người có nhà trước đây ở mặt phố nhưng nay đã bị trưng mua hay không?

Đáp:

Không. Chúng tôi không có quy định nào như vậy. Trên thực tế, nếu như ai được hưởng lợi gì từ việc mở đường thì đó cũng chính là mục tiêu đặt ra trong vai trò

thực hiện dịch vụ công cộng của Nhà nước. Cũng chính vì thế mà người dân mới phải đóng phí giao thông, cầu đường, mới sinh ra các trạm thu phí cầu đường trên các đường cao tốc.

Kiểm tra, giám sát của Toà án và giải quyết tranh chấp

Tôi đã trình bày với các bạn thủ tục trưng mua gồm có hai giai đoạn: giai đoạn hành chính và giai đoạn tư pháp. Kết thúc giai đoạn hành chính là quyết định tuyên bố dự án thực hiện vì lợi ích công cộng. Ở Pháp cũng như tại bất kỳ Nhà nước pháp quyền nào khác, cần quy định những hình thức tổ tụng cho phép người dân khiếu kiện lại quyết định đó trước một thẩm phán.

Ở Pháp, thẩm quyền giải quyết những khiếu kiện này thuộc về thẩm phán hành chính. Khi có khiếu kiện, thẩm phán tiến hành thẩm tra ở hai cấp độ đối với tuyên bố thực hiện dự án vì lý do lợi ích công cộng. Khía cạnh thứ nhất, thẩm phán kiểm tra xem thủ tục tiến hành điều tra lợi ích công cộng có hợp thức hay không. Vì vậy cần phải có những văn bản luật, hoặc các văn bản dưới luật quy định về thể thức tiến hành giai đoạn hành chính của một thủ tục trưng mua. Quy định rõ trong quá trình điều tra công cộng cần phải có những giấy tờ gì, thể thức chỉ định điều tra viên ra sao, làm thế nào để công bố điều tra địa bạ...

Xuất phát từ mong muốn tôn trọng các thủ tục để bảo vệ kẻ yếu, thẩm phán phải rà soát, kiểm tra quy trình, cách thức thực hiện thủ tục đã đề ra một cách hết sức chặt chẽ, thậm chí là qua từng chi tiết. Nếu thấy một trong những công đoạn nào đó không được thực hiện đúng luật thì thẩm phán có thể ra quyết định huỷ toàn bộ thủ tục đó. Lúc đó, để có thể thực hiện dự án thì bắt buộc phải làm lại từ đầu.

Bên cạnh việc kiểm tra sự tôn trọng các thể thức hành chính, thẩm phán còn kiểm tra lợi ích công cộng của dự án. Việc đánh giá lợi ích công cộng của một dự án được dựa trên nhiều yếu tố và ít nhiều mang tính chủ quan. Vì không có một tiêu chí cụ thể, không có một thang điểm nào để đánh giá lợi ích công cộng cho tất cả các dự án nên việc đánh giá là rất khó. Trong điều kiện đó, thẩm phán xem xét và chỉ ra những đánh giá có độ sai lệch lớn, dễ dàng nhận thấy.

Qua kinh nghiệm 15 năm công tác tôi thấy một khi các cơ quan trưng mua đã tôn trọng tất cả các thể thức như luật định thì chưa bao giờ thẩm phán lại quyết định huỷ bỏ tuyên bố lợi ích công cộng của dự án vì đã có sai lầm hiển nhiên trong quá trình tiến hành thủ tục.

Đây là giai đoạn thứ nhất, kiểm tra tính hợp lệ của quyết định tuyên bố vì lý do lợi ích công cộng. Nếu quyết định tuyên bố lợi ích công cộng của dự án mà bị huỷ thì toàn bộ thủ tục sẽ bị huỷ theo để tiến hành lại từ đầu.

Giai đoạn thứ hai là giai đoạn tư pháp, giai đoạn có sự can thiệp ngay từ đầu của một thẩm phán trưng mua. Trước hết, thẩm phán trưng mua cần xác định những bất động sản sẽ bị trưng mua, những chủ sở hữu sẽ được đền bù và số tiền đền bù là bao nhiêu. Sau đó, thẩm phán ra quyết định chuyển quyền sở hữu. Những người có liên quan có thể kháng cáo phúc thẩm quyết định của thẩm phán trưng mua. Khi đó, toà phúc thẩm sẽ xem xét lại toàn bộ vụ việc. Phán quyết phúc thẩm có thể y án sơ thẩm hoặc huỷ bỏ bản án đó để ra một phán quyết hoàn toàn mới.

Hỏi:

Tiền đền bù mà chủ sở hữu nhận được khi tài sản của mình bị trưng mua có chịu thuế thu nhập không?

Đáp:

Không biết luật thuế của Việt Nam như thế nào, nhưng ở Pháp chỉ có các khoản thu nhập mới phải chịu thuế. Mà bản chất tiền đền bù không phải là một loại thu nhập mà nó chỉ bù vào những thiệt hại thực tế mà bạn phải chịu do tài sản của bạn bị trưng mua. Cũng tương tự như khi bạn bán nhà, tiền thu được của bạn cũng không phải chịu thuế vì trên nguyên tắc bạn không giàu thêm mà bạn chỉ chuyển đổi ngôi nhà là tài sản của bạn thành tiền mặt.

Hỏi:

Tôi đặt ra câu hỏi này vì sở dĩ trong tiền bồi thường một ngôi nhà gồm có giá trị của ngôi nhà và tiền từ khả năng sinh lời của ngôi nhà. Xin trở lại ví dụ tôi có một ngôi nhà cho thuê mỗi tháng 5 triệu, như vậy mỗi tháng tôi phải trả tiền thuế trên số thu nhập 5 triệu đồng này. Khi trưng mua, Nhà nước trả tôi tiền bồi thường bao gồm giá trị ngôi nhà và tính cả khả năng sinh lời mỗi tháng 5 triệu đồng nữa. Ngoài ra, tôi thấy rằng ở một số nước trên thế giới, tiền bồi thường bảo hiểm cũng là đối tượng phải chịu thuế thu nhập.

Đáp:

Trong trường hợp này, ngay cả khi bán nhà thì bạn cũng chỉ bán được phần giá trị thực tế của ngôi nhà. Khi đã bán nhà rồi thì bạn cũng không còn khoản thu nhập hàng tháng từ ngôi nhà đó nữa. Vì vậy, Nhà nước cũng không đền bù cho bạn khoản thu nhập hàng tháng từ tiền thuê nhà mà bạn đã mất. Hơn nữa, khoản tiền đền bù thường thấp hơn một chút so với giá trị thực tế của tài sản.

Thông thường, chỉ có các khoản tài sản tăng thêm mới phải chịu thuế thu nhập. Trong khi đó số tiền bồi thường khi Nhà nước trưng mua chỉ tính đến các thiệt hại mà người có tài sản bị trưng mua phải chịu, trong số các thiệt hại đó không có khoản thu nhập tăng thêm mà chủ sở hữu có thể có. Như vậy, số tiền bồi thường không làm cho người ta giàu thêm nên không phải chịu thuế.

Tuy nhiên, ở Pháp chúng tôi có quy định nếu bạn mua một ngôi nhà cách đây 10 năm trở lên, khi bạn bán lại hoặc bị trưng mua mà giá bán hoặc số tiền bồi thường cao hơn giá mà bạn đã mua thì chỉ có khoản chênh lệch mới phải chịu thuế thu nhập. Ví dụ cách đây 10 năm bạn mua một ngôi nhà với giá 100 triệu, bây giờ giá của nó là 150 triệu. Khi bị trưng mua, nếu bạn được đền bù 150 triệu thì chỉ có 50 triệu tăng thêm mới phải chịu thuế, số còn lại là tiền đầu tư của bạn vẫn giữ nguyên.

Tóm lại, ta không nên đi quá sâu vào lĩnh vực thuế thu nhập, xuất phát từ nguyên tắc tiền bồi thường chỉ để đền bù những thiệt hại thực tế mà người chủ sở hữu đã phải chịu, vì vậy nó không tạo thêm thu nhập, do đó không phải chịu thuế thu nhập. Chúng ta phải xây dựng một cơ chế xác định tiền bồi thường đơn giản mà chặt chẽ và lô-gíc với các quy định khác của pháp luật hiện hành./.



SOURCE: Hội thảo “*Pháp luật về trưng mua, trưng dụng tài sản của cá nhân và pháp nhân*”, Nhà Pháp luật Việt Pháp. Hà Nội, ngày 15-16/06/2000