

Những vấn đề khó khăn trong công tác trung thu nhà ở và các chính sách được đưa ra ở Trung Quốc

Đại hội Đảng Cộng sản Trung Quốc lần thứ XVIII đã đề ra các ý kiến khác nhau về hiện đại hóa đô thị nông thôn từ các lĩnh vực công nghiệp, thông tin và nông nghiệp, coi đây là cách thức để xây dựng toàn diện xã hội nông thôn lành mạnh, hiện đại hóa. Việc quy hoạch lại quy mô đô thị và nâng cấp các thiết bị công cộng cũng như cơ sở vật chất hạ tầng đô thị đòi hỏi phải trung thu nhà ở để phục vụ cho công tác quy hoạch. Thời gian gần đây, sự mâu thuẫn gay gắt giữa lợi ích của người dân và lợi ích xã hội đã khiến cho công tác trung thu nhà ở gặp nhiều khó khăn.

I. “8 cái khó” của công tác thu hồi nhà ở

1. Khó khăn để thống nhất suy nghĩ và sự hiểu biết của người dân

Theo quy định trong "Điều lệ trung thu nhà ở đất đai thuộc quyền sở hữu Nhà nước" (viết tắt là Điều lệ), mục đích của việc trung thu nhà ở là vì nhu cầu từ lợi ích chung. Bất luận là ở quốc gia có chế độ chính trị và nền kinh tế như thế nào thì lợi ích cá nhân của mỗi công dân đều nên xuất phát từ lợi ích chung của cả cộng đồng, và phải đảm bảo lợi ích hợp pháp của cá nhân. Tuy nhiên, dù phương án bồi thường trung thu hợp lý như thế nào đi nữa, thì người dân vẫn luôn cho rằng trong quá trình trung thu, lợi ích cá nhân của họ bị xâm hại và rằng đây là tài sản riêng của họ, không ai hay tổ chức nào có quyền được xâm hại. Do đó ảnh hưởng sâu sắc đến tiến độ và kế hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

2. Ranh giới về lợi ích công cộng không rõ ràng

“Pháp lệnh” đã quy định 6 trường hợp thuộc lợi ích công cộng, trong quá trình thực hiện, người bị tịch thu có ý kiến với việc định ranh giới lợi ích công cộng, đặc biệt là dự án tái thiết thành phố cũ, hiện nay vẫn chưa xác định rõ 1 tiêu chuẩn thống nhất, họ thường cho rằng Chính phủ vì muốn kiếm tiền mà khai thác, không thuộc vào phạm trù lợi ích công cộng, cho dù có thực hiện quy hoạch theo pháp luật và đưa vào kế hoạch năm phát triển kinh tế xã hội (được Đại hội Đảng và Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua) thì họ vẫn tỏ ra nghi ngờ về tính hợp pháp này; đối với các dự án xây dựng thành phố, cải tạo môi trường, sinh thái xanh... tiến hành mở rộng thích đáng, xác định “địa giới trung thu” để cho việc thực hiện được thuận lợi hơn cũng bị nghi vấn.

3. Điều tra sơ bộ khó khăn

Do việc trung thu nhà ở liên quan tới tài sản lớn của người dân, cho nên vì khá nhiều nguyên nhân khác nhau mà người bị tịch thu nhà ở trong đa số các trường hợp trung thu đều kiên quyết chống đối. Sau khi có thông báo điều tra các đơn vị thực hiện trung thu đã thực hiện khảo sát hộ gia đình, đa phần là người dân cố

ý tỏ ra không hiểu, không có thái độ hợp tác, không cung cấp tư liệu, do vậy chỉ có thể thông qua các phương thức ngoại vi như truy cập vào hồ sơ tài sản... mới có thể biết được tình hình.

4. Khó khăn do xây dựng trái phép

Khoản 2 Điều 24 trong “Pháp lệnh” đã quy định “chính quyền quận, thành phố trước khi đưa ra quyết định trưng thu nhà ở cần phải tổ chức các ban ngành có liên quan xác định và xử lý các công trình trong phạm vi bị trưng thu mà chưa đăng kí. Đối với các công trình được xác định là hợp pháp và công trình tạm thời chưa vượt qua kì hạn tiêu chuẩn thì cần phải có đền bù phù hợp; ngược lại những công trình bị xác định là xây dựng trái phép và công trình cũ đã vượt quá thời hạn cho phép sử dụng thì sẽ không phải đền bù”. Tuy nhiên do việc điều tra sơ bộ khó mà xác minh rõ tình hình nên việc xác định và giải quyết những công trình xây dựng trái phép gặp phải nhiều khó khăn. Sau khi có giấy phép phá dỡ sẽ tiến hành phá dỡ, xử lý trong quá trình đàm phán thỏa thuận di dời.

5. Khó khăn trong việc chọn lựa cơ quan chịu trách nhiệm đánh giá

Trong "Biện pháp đánh giá trưng thu nhà ở đất đai thuộc quyền sở hữu Nhà nước" có quy định: Cơ quan thẩm định bất động sản sẽ do bên bị trưng thu trong thời gian quy định thỏa thuận chọn lựa ra. Nếu trong khoảng thời gian quy định mà không chọn ra được thì ban trưng thu sẽ thông qua bỏ phiếu quyết định theo nguyên tắc đa số thắng thiểu số hoặc tùy theo tình hình mà chọn các cách như quay số, bốc thăm, mục đích của những phương thức này là tôn trọng quyền lựa chọn của bên bị trưng thu, mà trên thực tế thì tồn tại vấn đề “thiểu số bắt chẹt đa số”. Trong những tình huống ấy, không thể trong khoảng thời gian quy định mà chọn lựa, chỉ còn cách là bỏ phiếu, quay số hoặc bốc thăm để quyết định, do vậy dễ xảy ra hiện tượng bỏ sót cơ quan đánh giá chính xác và đáng tin nhiệm.

6. Khó khăn trong công tác chọn địa điểm tái định cư

Tái định cư là khâu quan trọng trong công tác trưng thu nhà ở vì việc này có liên quan đến vấn đề an cư lập nghiệp của bên bị trưng thu. “Pháp lệnh” đã nêu rõ về việc bảo đảm chỗ ở cho người bị trưng thu. Thực tế trong quá trình tiến hành, do thời gian tiến hành công tác trưng thu nhà ở bị kéo dài, nên thời gian xây dựng và quản lí khu nhà ở tái định cư ở các vùng không đồng nhất, quá trình chuyển đổi mở rộng, thời gian bốc thăm nhà mới, sắp xếp tài sản trở thành vấn đề nổi bật trong công tác trưng thu. Vì lợi ích cá nhân người nào cũng muốn được ở chỗ đẹp, thuận lợi làm ăn. Ở một số địa phương, nhiều dự án di dời dân vượt thời gian quy định 5 năm, thậm chí lâu hơn, để các dự án tái thiết được thực hiện thành công thì vấn đề di dời nhà ở khỏi chỗ ở cũ có lẽ vẫn cần một khoảng thời gian dài để giải quyết, nhất là khi dân đã quen sống và kinh doanh buôn bán tại địa điểm cũ.

7. Khó khăn trong công tác bồi thường

Điều 2 trong “Pháp lệnh” quy định, “người bị trưng thu trong thời gian pháp luật quy định không xem xét lại hành chính hoặc không có thủ tục tố tụng hành chính, trong thời gian quy định bồi thường mà không di dời thì chính quyền quận, thành phố đưa ra quyết định trưng thu nhà ở căn cứ theo pháp luật mà xin thi hành cưỡng chế”. Quy định này đã nêu rõ thời gian bồi thường và nghĩa vụ mà người bị trưng thu phải thực hiện, tuy nhiên trên thực tế khó mà đạt được hiệu quả trưng thu, ngược lại còn bị bên bị trưng thu lợi dụng, kéo dài thời gian, dẫn tới dự án trưng thu khó mà tiến hành đến nơi đến chốn. “Quy định cách thức xin tòa án Nhân dân thi hành cưỡng chế nhưng trường hợp có liên quan tới trưng thu nhà ở trên đất thuộc sở hữu Nhà nước” của tòa án nhân dân tối cao, (gọi tắt là “Quy định”), tuân theo trình tự và thực tế đặt ra quy định nghiêm khắc thi hành cưỡng chế, nói chung là khó thi hành.

8. Mâu thuẫn phức tạp khó hòa giải

Liên quan tới dự án trưng thu nhà ở thông thường là những khu có điều kiện cư trú không tốt, đã được xây dựng trong một thời gian dài; cũng có thể là những khu mới, tình trạng xây dựng khá tốt. Điều kiện chung có liên quan khá phức tạp, nhu cầu cũng không đồng nhất. Trong cuộc đấu tranh cho lợi ích chung, bên bị trưng thu thường “đoàn kết một lòng” cùng nhau bám trụ lại chỗ cũ, không muốn di dời, một phần cũng là do khi có quy hoạch đặc biệt là dự án mở đường thì nghiêm nhiên nhà ở mặt phố sẽ có lợi lớn, vì thế họ kiên quyết đấu tranh giữ lại đất với mong muốn có được địa điểm kinh doanh tốt sau này. Cho nên các “nhà thương thuyết” khi thực hiện nhiệm vụ thương thảo về giá bồi thường dù có đưa ra muôn vàn lợi ích và đảm bảo về việc làm, phúc lợi xã hội... vẫn khó có thể thuyết phục được bên bị trưng thu nhà ở.

II. “8 kiến nghị” để làm tốt công tác trưng thu nhà ở

Tổ chức trưng thu nhà ở theo pháp luật là công tác nhằm mục đích thực hiện xây dựng toàn diện xã hội lành mạnh. Chính phủ các cấp và ban ngành có liên quan thực hiện công tác trưng thu cần phải đổi mới tư tưởng để giải quyết vấn đề hóc búa, nỗ lực thực hiện thống nhất quá trình đô thị hóa và cải thiện đời sống nhân dân, giữ gìn và bảo vệ ổn định xã hội.

1. Tăng cường công tác tuyên truyền, tăng cường pháp chế, thống nhất công tác tư tưởng

Chính phủ các cấp và ban ngành có liên quan thực hiện công tác trưng thu phải lấy việc tuyên truyền “Pháp lệnh” làm nội dung quan trọng cho công tác tuyên truyền pháp chế, dồn tâm sức vào việc nâng cao ý thức pháp luật cho toàn thể nhân dân. Dẫn dắt các bên trưng thu và bảo vệ quyền lợi cho dân theo pháp luật. Trong quá trình thực hiện trưng thu, hầu hết sẽ có cảm giác việc của quần chúng sẽ dễ làm hơn việc của cán bộ cơ quan, việc của nhân viên dễ thực hiện hơn cán bộ, việc của cán bộ bình thường sẽ dễ thực hiện hơn của cán bộ lãnh đạo, quần chúng có khó khăn dễ làm hơn là quần chúng có điều kiện kinh tế tốt... Điều này nói lên quan điểm về kinh tế và địa vị xã hội của các đối tượng bị trưng thu

nhà ở. Cần phải nắm bắt rõ quy định của từng địa phương để hướng dẫn các đơn vị có liên quan thực hiện một cách quy phạm. Xuất phát từ tình hình địa phương, phải coi trọng cải thiện đời sống nhân dân, lấy thị trường làm hướng chủ đạo, sửa đổi khoa học và hoàn thiện chính sách tiêu chuẩn bồi thường trung thu, nghiêm túc thực hiện nguyên tắc minh bạch, công bằng trong công tác trung thu bồi thường.

2. Tôn trọng ý kiến quần chúng, thực hiện công bằng dân chủ, kế hoạch khoa học

“Quyết sách dân chủ, trình tự thích đáng, kết quả công khai” là nguyên tắc mà công tác trung thu nhất định phải tuân theo. Cùng lúc với duy trì tiến độ dự án thì công tác trung thu cần nâng cao tính khoa học và có trình tự. Chính sửa và sửa đổi quy hoạch thành phố cần tiếp thu đầy đủ và nghiêm túc ý kiến của quần chúng nhân dân và các tổ chức xã hội, công khai... Tuân thủ các quy định trong công tác quy hoạch thành thị nông thôn, hạn chế thay đổi, điều chỉnh, trừ trường hợp bất khả kháng. Phát huy tối đa vai trò của Ủy ban nhân dân và Hội đồng nhân dân các cấp. Thận trọng thẩm định quy mô trung thu và dự án trung thu, đồng thời nâng cao tính cấp thiết cũng như yêu cầu bắt buộc của dự án. Dự án tái thiết lập thành phố cần căn cứ vào nhiều mặt để tiến hành, tôn trọng ý dân, trong tình huống nhân dân không hoàn toàn đồng lòng, mâu thuẫn xã hội gay gắt và điều kiện không cho phép thì tạm thời hoãn thi hành.

3. Cơ chế toàn diện, công tác cần trọng, nắm rõ tình hình cơ bản

Sau khi thuật ngữ “di dời nhà ở” bị thay thế bởi “trung thu nhà ở” thì chính quyền địa phương trở thành chủ thể trung thu, cần phải thay đổi cơ chế và thể chế công tác, cũng như quyền và trách nhiệm của các cá nhân và đơn vị đối với việc trung thu nhà ở. Phát huy ưu thế của chính quyền, điều động lực lượng các bên phối hợp và hỗ trợ cho nhau. Thành lập cơ chế công tác có sự kết hợp giữa bộ ban ngành trung thu với đơn vị thực thi, cơ quan đánh giá, cơ quan chịu trách nhiệm. Hình thành hệ thống chính quyền quản lý tổng quan đưa ra chính sách, đơn vị thực thi phụ trách kí kết hiệp định, cơ quan đánh giá căn cứ theo luật mà đánh giá, cơ quan chịu trách nhiệm phụ trách bảo đảm vốn, các ban ngành có liên quan hợp tác điều chỉnh. Trên cơ sở này, triển khai công tác một cách cần trọng, nắm bắt rõ tình hình, đề ra phương án bồi thường hợp tình hợp lý, tổ chức đẩy mạnh thời gian hoàn thành trung thu.

4. Tôn trọng lịch sử, xử lý xây dựng trái phép

Nhận định và xử lý xây dựng trái phép là một trong những khó khăn của công tác trung thu nhà ở. Do sự phức tạp của nhiều nguyên nhân, cần phải tôn trọng lịch sử, xử lý chính xác. Thông qua biện pháp trước khi trung thu tiến hành thanh lý tập trung công trình xây dựng trái phép, xử lý hàng loạt; hoặc thông qua việc áp dụng bản đồ trên không và cho xây dựng trái phép để tạo thành giá đền bù mới. Về đất và tài sản trên đất nếu như không có biện pháp gì thì phải căn cứ

vào sự hình thành của công trình và lịch sử, thời gian sử dụng để có cách giải quyết hợp lí.

5. Thủ tục minh bạch, lựa chọn cơ quan đánh giá tốt nhất

Công khai kết quả đánh giá rất quan trọng đối với công tác trưng thu. Chọn một cơ quan đánh giá có kinh nghiệm, uy tín tốt là điều mà 2 bên trưng thu và bị trưng thu đều hi vọng. Vì thế sự lựa chọn của ban đánh giá nên tuân theo nguyên tắc đã cùng thảo luận với bên bị trưng thu. Bên trưng thu phải đưa ra những lập luận khoa học và hợp pháp để đưa ra sự lựa chọn tốt nhất cho các bên, đồng thời có được sự ủng hộ của bên bị trưng thu. Ngăn chặn và phát hiện kịp thời hành vi trái pháp luật, có dấu hiệu trục lợi phục vụ lợi ích nhóm của cơ quan đánh giá, làm ảnh hưởng đến lợi ích của người dân, và làm mất uy tín của chính quyền địa phương. Việc đánh giá giá trị đền bù cần được thông qua các cấp có thẩm quyền, căn cứ theo thời giá quy định và phải có sự điều chỉnh cho phù hợp với giá trị tài sản của bên bị trưng thu. Quá trình thương lượng giá đền bù cần phải được diễn ra công khai và phải có văn bản ký kết giữa các bên liên quan sau khi đã chấp nhận thỏa thuận đền bù.

6. Đẩy nhanh tiến độ xây dựng khu tái định cư để ổn định đời sống cho dân

Không kịp thời xây dựng khu tái định cư lại là một khó khăn trong công tác di dời. Muốn giải quyết vấn đề di dời dân về khu tái định cư mới phải làm được “cả 2 tay”, tức là “một tay” chỉ đạo, thông qua điều chỉnh chính sách bồi thường, thậm chí là có hình thức khen thưởng bằng tiền mặt cho những hộ gia đình có ý thức chấp hành nghiêm chỉnh và nhanh chóng di dời, bên cạnh đó cũng cần có hướng dẫn cụ thể cho bên bị trưng thu cách lựa chọn nhận tiền đền bù hay nhận nhà mới. “Một tay” tập trung vào công tác xây dựng, đối với những trường hợp chọn lựa trao đổi tài sản “nhà đổi nhà”, thì các dự án nhà ở tái định cư cần phải sớm hoàn thành, cố gắng nhanh nhất để rút ngắn thời gian, đồng thời đảm bảo thanh toán đầy đủ chi phí đền bù di dời.

7. Quản lí theo pháp luật, bảo đảm lợi ích cộng đồng

Chính phủ các cấp và ban ngành trưng thu cần phải nghiêm túc trưng thu theo pháp luật, theo đúng trình tự. Tôn trọng các quyền của người bị trưng thu như quyền được biết, quyền lựa chọn, quyền được tham gia. Điều cần phải công khai thì phải công khai, và cần phải trưng cầu dân ý và các bên liên quan phải có đại diện pháp luật phù hợp. Thành lập cơ chế thông tin liên lạc, tăng cường giao tiếp với các cơ quan tư pháp, đảm bảo tính hợp pháp của hành vi hành chính; phát huy ưu thế hòa giải của các cơ quan tư pháp khi xảy ra mâu thuẫn giữa bên trưng thu và bên bị trưng thu. Cơ quan công an nếu phát hiện có trường hợp cấu kết phạm tội thì tuân theo pháp luật tổ chức khởi tố chịu trách nhiệm hình sự; sẵn sàng công tác cưỡng chế theo pháp luật khi có yêu cầu để đảm bảo thực hiện lợi ích chung của cộng đồng.

8. Nhanh chóng, kịp thời giải quyết xung đột và tranh chấp

Mâu thuẫn và xung đột thường xuyên xảy ra mỗi khi chính quyền địa phương có kế hoạch trung thu nhà ở, do đó chính quyền địa phương và đơn vị chịu trách nhiệm đi trung thu cần phải xác định rõ nhu cầu của các đối tượng khác nhau để sử dụng các biện pháp đối phó thích hợp. Thành lập cơ quan hòa giải mâu thuẫn, đồng bộ thực hiện công tác trung thu và hòa giải mâu thuẫn. Đối với những vấn đề thi hành chính sách trung thu, luôn luôn công bằng, trước sau như một, không để cho các dấu hiệu thỏa thuận vào thế bất lợi. Phần đầu để giải quyết những mâu thuẫn ở ngay giai đoạn mới phát sinh, không để xảy ra tình hình nghiêm trọng, ảnh hưởng đến tiến độ trung thu.

Nguyễn Hồng Ân

Nguồn: Tạp chí Xây dựng đô thị, số 3/2013

ND: Quỳnh Anh