

# PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG/ĐÈN BÙ Ở ĐỨC

---

Ngày 27-3-2013



## Nội dung

- I. Các khái niệm bồi thường/đền bù
- II. Các quy định về trách nhiệm vật chất của nhà nước
- III. Điều 14 Đạo luật cơ bản – Bảo đảm quyền sở hữu
  - Trưng thu (Điều 14 III)
  - Quy định nội dung và những giới hạn quyền sở hữu (Điều 14 I 2)
  - Xã hội hóa (Điều 15)
- IV. Trưng thu theo pháp luật về quy hoạch đô thị
  - Tính hợp lệ
  - Thủ tục trưng thu
  - Bảo hộ pháp lý
- V. Bồi thường theo các điều 93-103 Bộ luật Xây dựng

# PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG/ĐÈN BÙ Ở ĐỨC

## I. Các khái niệm bồi thường/đền bù

Luật Bồi thường Liên bang – Bồi thường cho các nạn nhân bị Quốc xã truy đuổi

Đền bù đối với những gánh nặng để lại – Bồi thường cho việc bị xua đuổi và các thiệt hại vật chất do chiến tranh

ELAG – Luật Bồi thường và Đền bù năm 1994 – Những hệ quả của việc tái thống nhất nước Đức

StrEG – Bồi thường cho các biện pháp truy tố hình sự

Đền bù cho nhân chứng Điều 401 Luật Tố tụng dân sự

Bồi thường do thủ tục tòa án kéo dài quá

Đền bù xã hội theo các điều 2, 5 Bộ luật Xã hội – Phần chung

Đền bù cho các đại biểu quốc hội Điều 45 Khoản 3 Câu 1 Đạo luật cơ bản

Bồi thường phí tổn, ví dụ như khi giao việc Điều 670 Bộ luật Dân sự



## II. Các quy định về trách nhiệm vật chất của nhà nước

Bồi thường khi nhà nước có lỗi

Luật của CHDC Đức về trách nhiệm vật chất của nhà nước

Trách nhiệm vật chất của nhà nước theo pháp luật của Liên minh

Điều 34 Hiến pháp, Điều 839 Bộ luật Dân sự Trách nhiệm vật chất của cơ quan nhà nước – Bồi thường thiệt hại



## III. Điều 14 Đạo luật cơ bản

Điều 14 Kh. 1 Đạo luật cơ bản bảo đảm quyền sở hữu và quyền thừa kế. Nhà lập pháp thiết kế quyền sở hữu, gồm nội dung và các giới hạn. Ở đây, nhà lập pháp cũng phải định hướng theo yêu cầu tính xã hội tại Điều 14 Khoản 2 Đạo luật cơ bản.

Việc trưng thu là một công cụ của nhà nước pháp quyền nhằm mục đích tạo hàng hóa cho mình. Theo Điều 14 Khoản 3 Đạo luật cơ bản, chỉ cho phép làm việc này nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng và chỉ tiến hành bằng luật pháp hoặc trên cơ sở một đạo luật quy định về cách thức và mức độ đền bù. Việc đền bù cần được xác định trên cơ sở cân nhắc các lợi ích của cộng đồng và lợi ích của người liên quan.

# PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG/ĐÈN BÙ Ở ĐỨC

Việc trưng thu đã có truyền thống từ lâu. Việc đó bắt đầu từ khi có các quy định trong Bộ luật tổng hợp của nước Phổ năm 1794. Cần phân định trưng thu với động tác can thiệp tương đương với trưng thu là một thiết chế quy định trách nhiệm dân sự của nhà nước được thẩm phán đưa ra, tức là bù đắp lại lỗi của nhà nước.

Cũng cần phân định việc trưng thu với việc xác định nội dung về nghĩa vụ đền bù mà Tòa án Hiến pháp Liên bang do việc giới hạn lại và thể thức hóa khái niệm quốc hữu hóa đã xây dựng cho kín kẽ như là nghĩa vụ đền bù của nhà lập pháp khi có những thay đổi các quyền sở hữu hiện hành, ví dụ như việc đưa nước ngầm ra khỏi khái niệm sở hữu mà không có đền bù nhưng lại cho phép cơ quan hành pháp có những can thiệp nhằm mục đích bảo vệ di tích hay bảo vệ thiên nhiên với điều kiện có đền bù.

Điều 15 Đạo luật cơ bản cho phép chuyển đất đai, tài nguyên thiên nhiên và các phương tiện sản xuất thành sở hữu chung hoặc các hình thức kinh tế chung khác vì mục đích biến thành sở hữu của xã hội, nhưng phải có đền bù, việc đền bù phải tuân theo Điều 14 Kh. 3 Câu 3,4 Đạo luật cơ bản.

## IV. Trưng thu theo pháp luật về quy hoạch đô thị (các điều 83-123 Bộ luật Xây dựng)

Dựa theo Điều 14 Khoản 3 Hiến pháp, các điều 95-92 Bộ luật Xây dựng quy định khả năng cho phép trưng thu theo mục đích trưng thu, theo đối tượng trưng thu về những điều kiện để cho phép trưng thu như là giải pháp cuối cùng (*ultima ratio*) chỉ vì lợi ích của cộng đồng, sự cần thiết theo các quy định về trưng thu, can thiệp tối thiểu có thể được.

Các điều 104-122 Bộ luật Xây dựng quy định chi tiết thủ tục trưng thu thông qua một cơ quan trưng thu riêng của nhà nước.

Các tòa án xây dựng bang chăm lo việc bảo hộ pháp lý chống lại việc trưng thu (§ 217 Bộ luật Xây dựng).

Các tòa án dân sự quyết định về mức đền bù (Điều 14 Khoản 3 Câu 4 Đạo luật cơ bản).



## V. Việc đền bù theo Bộ luật Xây dựng

Việc đền bù cho các trường hợp trưng thu theo Bộ luật Xây dựng được điều chỉnh tại các điều 93-103. Khoản đền bù được cấp để bù đắp cho mất mát về quyền do việc trưng thu và cho những thiệt thòi tài sản khác nảy sinh qua việc trưng thu. Khi quyết định mức đền bù cần chú ý đến các lợi lộc về tài sản phát sinh nhờ việc trưng thu đối với những người hưởng đền bù (Điều 93 Khoản 2, 3).

Yếu tố để xác định mức đền bù là tình trạng của mảnh đất tại thời điểm cơ quan trưng thu quyết định về đơn đề nghị trưng thu.





Trường hợp giao sở hữu sớm hơn thì lấy thời điểm sớm hơn đó (Điều 93 Khoản 4 Bộ luật Xây dựng).

Mức đền bù cho mất mát về quyền do việc trưng thu được tính theo giá trị mua bán của mảnh đất bị trưng thu hoặc một đối tượng trưng thu khác (Điều 95 Khoản 1 Câu 1 Bộ luật Xây dựng).

# PHÁP LUẬT VỀ BỒI THƯỜNG Ở ĐỨC

---

Giá trị mua bán = giá trị thị trường được xác định bởi giá sẽ đạt được tại thời điểm tham chiếu để xác định giá trị trong giao dịch kinh doanh thông thường theo các điều kiện pháp lý và các đặc điểm thực tế, tính chất khác và vị trí của mảnh đất hoặc của đối tượng đang được xác định giá trị, không tính đến những quan hệ bất thường hoặc quan hệ của cá nhân (Điều 194 Bộ luật Xây dựng).

Ngày chốt xác định giá trị là thời điểm cơ quan trưng thu quyết định về đơn đề nghị (Điều 95 Khoản 1 Câu 2 Bộ luật Xây dựng).



Khi tính giá trị, không được tính đến các khoản tăng giá trị đất đai mang tính đầu cơ, tác động sớm của việc trưng thu, những khoản tăng giá trị so với đề xuất trao đổi và mua bán hợp lý, những khoản tăng giá trị sau thời điểm không cho thay đổi nữa, những thay đổi tự ý chưa được cho phép, những tình trạng xấu về quy hoạch đô thị (Điều 95 Khoản 2 Mục 1-7 Bộ luật Xây dựng).



Theo Điều 96 Bộ luật Xây dựng, các thiệt hại phát sinh kế tiếp cũng được bồi thường. Đó là những thiệt hại do việc trưng thu có lý do trực tiếp và không thể tránh khỏi ở cá nhân người bị trưng thu mà không có liên hệ giá trị vật chất cụ thể, chẳng hạn như mất cơ sở kinh doanh ngành nghề đã gây dựng, thiệt hại do chuyển cơ sở, do giảm thu hoạch, đền bù đối với những trường hợp chia cắt diện tích sử dụng nông nghiệp, đền bù đối với những trường hợp nhiễm các chất thải, đền bù những cơ sở kinh doanh ngành nghề đã hoạt động trên đất thuê, chi phí di dời.



Không được phép có đền bù đúp, tức là các khoản đền bù theo các điều 95,96 cần được tính bù trừ với nhau.

Khoản đền bù được trả bằng tiền (Điều 99 Bộ luật Xây dựng), trường hợp ngoại lệ cũng trả bằng đất (Điều 100 Bộ luật Xây dựng). Đối với việc giới hạn quyền ở một mảnh đất cho thuê xây dựng thì khoản đền bù được trả theo tiền thuê đất xây dựng (Điều 99 Khoản 2 Bộ luật Xây dựng).

Cần tính lãi của khoản đền bù trưng thu (Điều 99 Khoản 3 Bộ luật Xây dựng).

# Ulrich Battis



Prof. (em.) Dr. Dr. Ulrich Battis  
Friedrichstr. 71  
10117 Berlin

T +49 30 800979-121

[ulrich.battis@gleisslutz.com](mailto:ulrich.battis@gleisslutz.com)  
[www.gleisslutz.com](http://www.gleisslutz.com)

Ulrich Battis là chuyên gia về quy hoạch không gian châu Âu và pháp luật xây dựng, quy hoạch và môi trường. Ngoài ra, những trọng tâm nghiên cứu của ông còn bao gồm pháp luật về nghiên cứu khoa học, pháp luật công vụ và các vấn đề về cải cách hành chính (đặc biệt là về tổ chức và nhân sự).

Ulrich Battis học đại học ở Münster, Berlin, Tübingen và Speyer. Trong tổ chức Gleiss Lutz, ông làm việc với tư cách là chuyên gia luật từ năm 2009. Ulrich Battis lấy bằng tiến sĩ habil năm 1974 và là giáo sư giảng dạy năm 1976 tại Đại học Tổng hợp Hamburg và năm 1979 tại Đại học từ xa Hagen, nơi ông làm hiệu trưởng từ năm 1984 đến 1993. Từ năm 1993, ông dạy tại Đại học Tổng hợp Humboldt Berlin. Ulrich Battis đã được các giải thưởng sau: Giải thưởng pháp luật xây dựng 1986, Danh hiệu Chevalier de l'Ordre Nationale du Merite do Tổng thống Cộng hòa Pháp phong năm 1993, Bằng tiến sĩ danh dự do Khoa Luật Đại học Tổng hợp Panteion Athen trao tặng năm 2001. Ông nói được tiếng Đức và tiếng Anh.

Gleiss Lutz

**XIN CẢM ƠN QUÝ VỊ  
ĐÃ CHÚ Ý THEO DÕI**

---



# Gleiss Lutz

## **Berlin**

Friedrichstraße 71  
10117 Berlin  
Deutschland  
T +49 30 800979-0  
F +49 30 800979-979

## **Hamburg**

Hohe Bleichen 19  
20354 Hamburg  
Deutschland  
T +49 40 460017-0  
F +49 40 460017-28

## **Brüssel**

Rue de Loxum 25  
1000 Brüssel  
Belgien  
T +32 2 551-1020  
F +32 2 551-1039

## **Prag**

Kooperationspartner:  
Kubánek & Nedelka v.o.s.  
nám. Republiky 1a  
110 00 Prag 1  
Tschechische Republik  
T +420 225 996-500  
F +420 225 996-555

## **Düsseldorf**

Bleichstraße 8–10  
40211 Düsseldorf  
Deutschland  
T +49 211 54061-0  
F +49 211 54061-111

## **München**

Karl-Scharnagl-Ring 6  
80539 München  
Deutschland  
T +49 89 21667-0  
F +49 89 21667-111

## **Budapest**

Kooperationspartner:  
Bán, S. Szabó & Partners  
József nádor tér 5–6  
1051 Budapest  
Ungarn  
T +36 1 266-3522  
F +36 1 266-3523

## **Warschau**

Kooperationspartner:  
Cvak Sp. k.  
ul. Żłota 59  
00-120 Warschau  
Polen  
T +48 22 22242-00  
F +48 22 22242-99

## **Frankfurt**

Mendelssohnstraße 87  
60325 Frankfurt am Main  
Deutschland  
T +49 69 95514-0  
F +49 69 95514-198

## **Stuttgart**

Maybachstraße 6  
70469 Stuttgart  
Deutschland  
T +49 711 8997-0  
F +49 711 855096

[www.gleisslutz.com](http://www.gleisslutz.com)