

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**



**HUỲNH QUỐC TUẤN**

**PHÁP LUẬT BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT  
ĐỐI VỚI CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH  
KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRONG  
TRƯỜNG HỢP KHÔNG CÓ GIẤY CHỨNG  
NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU  
NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ**

**CẦN THƠ, NĂM 2023**

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ

HUỲNH QUỐC TUẤN

PHÁP LUẬT BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT  
ĐỐI VỚI CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH  
KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRONG  
TRƯỜNG HỢP KHÔNG CÓ GIẤY CHỨNG NHẬN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở  
VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Ngành Luật Kinh tế

Mã ngành 8380107

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS PHAN TRUNG HIỀN

CẦN THƠ, NĂM 2023

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong luận văn đảm bảo độ tin cậy, chính xác và trung thực. Những nhận xét, kiến nghị đề xuất khoa học của luận văn chưa từng được người khác nghiên cứu, công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tác giả luận văn

## LỜI CẢM ƠN

Trước hết học viên xin trân trọng cảm ơn quý Thầy, Cô Trường Đại học Nam Cần Thơ đã có những chia sẻ, hỗ trợ cho học viên trong thời gian học. Xin trân trọng cảm ơn Thầy PGS. TS Phan Trung Hiền đã hướng dẫn nhiệt tình cho học viên. Học viên cũng xin gửi lời cảm ơn chân thành tới lãnh đạo cơ quan và các bạn đồng nghiệp đã tạo điều kiện giúp đỡ cho học viên trong quá trình thực hiện luận văn. Mặc dù có nhiều cố gắng nhưng luận văn không tránh khỏi những hạn chế, thiếu sót, học viên rất mong nhận được ý kiến đóng góp của quý Thầy, Cô để có thể hoàn thiện luận văn tốt hơn.

Trân trọng cảm ơn!

# MỤC LỤC

*Trang*

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	iii
MỤC LỤC .....	iv
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vii
DANH MỤC BẢNG.....	viii
DANH MỤC HÌNH .....	ix
TÓM TẮT .....	x
PHẦN MỞ ĐẦU .....	1
1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI .....	1
2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU.....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. TỔNG QUAN CÁC NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN ĐỀ TÀI .....	3
4. PHƯƠNG PHÁP LUẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	5
5. PHẠM VI GIỚI HẠN CỦA ĐỀ TÀI .....	6
6. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI.....	6
7. KẾT CẤU LUẬN VĂN.....	7
CHƯƠNG 1 LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRONG TRƯỜNG HỢP KHÔNG CÓ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT .....	8
1.1. LÝ LUẬN CHUNG BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRONG TRƯỜNG HỢP KHÔNG CÓ GIẤY CHỨNG NHẬN QSD ĐẤT, QSH NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	8
1.1.1. Khái niệm .....	8

1.1.2. Đặc điểm của việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với cá nhân, hộ gia đình không có Giấy chứng nhận QSD đất.....	13
1.1.3. Mục đích, ý nghĩa của việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đất khi cá nhân, hộ gia đình không có Giấy chứng nhận QSD đất.....	14
1.1.4. Nguyên nhân dẫn đến tình trạng không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	15
1.1.5. Quá trình phát triển của các quy định pháp luật của việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với cá nhân, hộ gia đình không có Giấy chứng nhận QSD đất .....	15
1.2.1. Các trường hợp cá nhân, hộ gia đình không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất .....	19
1.2.2. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với cá nhân, hộ gia đình không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	22
1.2.3. Thẩm quyền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với cá nhân, hộ gia đình không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...	23
1.2.4. Trình tự, thủ tục bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với cá nhân, hộ gia đình không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...	24
1.2.5. Xác định loại đất để tính bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với cá nhân, hộ gia đình không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	26
1.2.6. Xác định giá đất tính bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với cá nhân, hộ gia đình không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất .....	31
<b>TIÊU KẾT CHƯƠNG 1.....</b>	<b>34</b>
<b>CHƯƠNG 2 THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRONG TRƯỜNG HỢP KHÔNG CÓ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT .....</b>	<b>35</b>
2.1.1. Sơ lược về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội .....	35

2.1.2. Cơ cấu tổ chức quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ .....	37
2.2. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....	40
2.2.1. Kết quả thực hiện việc bồi thường về đất đối với cá nhân, hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thành phố Cần Thơ .....	40
2.2.2. Thực tiễn công tác bồi thường về đất đối với cá nhân, hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất tại một Dự án cụ thể trên địa bàn thành phố Cần Thơ .....	42
2.3. KIẾN NGHỊ VÀ GIẢI PHÁP .....	55
2.3.1. Kiến nghị .....	55
2.3.2. Giải pháp hoàn thiện chính sách pháp luật công tác bồi thường về đất.....	57
2.3.3. Giải pháp tuyên truyền .....	58
2.3.4. Giải pháp chế tài.....	59
TIÊU KẾT CHƯƠNG 2.....	60
KẾT LUẬN .....	62
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....	64

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

<b>STT</b>	<b>Ký hiệu chữ viết tắt</b>	<b>Chữ viết đầy đủ</b>
01	ĐBSCL	Đồng bằng sông Cửu Long
02	HĐND	Hội đồng nhân dân
03	QSD	Quyền sử dụng
04	QSH	Quyền sở hữu
05	UBND	Ủy ban nhân dân



# DANH MỤC BẢNG

Bảng 2.1. Bảng so sánh số liệu triển khai dự án .....	45
---	----

## DANH MỤC HÌNH

Hình 2.1. Vị trí thành phố Cần Thơ trong khu vực ĐBSCL .....	35
--	----

## TÓM TẮT

Chính sách bồi thường về đất đối với cá nhân, hộ gia đình khi nhà nước thu hồi đất trong trường hợp không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là hết sức cần thiết. Việc nghiên cứu giúp tìm ra những điểm bất cập, chông chéo của các văn bản quy phạm pháp luật cũng như việc thực hiện chính sách của địa phương theo quy định của pháp luật góp phần tìm ra những giải pháp hiệu quả, đảm bảo sự bình đẳng và hài hòa lợi ích của Nhà nước và người có đất bị thu hồi. Đó là lý do học viên chọn nghiên cứu và thực hiện đề tài “Pháp luật bồi thường về đất đối với cá nhân, hộ gia đình khi nhà nước thu hồi đất trong trường hợp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Để đánh giá pháp luật bồi thường về đất đối với cá nhân, hộ gia đình khi nhà nước thu hồi đất trong trường hợp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, học viên đã áp dụng phương pháp luận, phương pháp nghiên cứu cụ thể và các tài liệu và số liệu được thu thập chủ yếu tại UBND thành phố Cần Thơ, UBND quận, huyện có liên quan và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, là cơ sở đầu vào để tiến hành nghiên cứu, phân tích và đánh giá.

Luận văn gồm 2 chương:

- Chương 1. Lý luận và pháp luật bồi thường về đất đối với cá nhân, hộ gia đình khi nhà nước thu hồi đất trong trường hợp không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSD nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Chương 2. Thực tiễn thực hiện tại thành phố Cần Thơ và giải pháp hoàn thiện pháp luật bồi thường về đất đối với cá nhân, hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp không có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Từ những nghiên cứu của mình, học viên đã có những đề xuất, kiến nghị lên cơ quan chức năng có liên quan nhằm hoàn thiện quy định pháp luật trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp không có Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.