

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



TRẦN NGUYỄN PHÚC

**PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT
ĐỂ TÍNH BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI ĐẤT
NÔNG NGHIỆP KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
- THỰC TRẠNG TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

CẦN THƠ, NĂM 2022

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



TRẦN NGUYỄN PHÚC

**PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT
ĐỂ TÍNH BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI ĐẤT
NÔNG NGHIỆP KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
- THỰC TRẠNG TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 200098

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học:

PGS.TS. GVCC PHAN TRUNG HIỀN

CẦN THƠ, NĂM 2022

LỜI CẢM ƠN

Luận văn là kết quả của quá trình cố gắng cùng với sự giúp đỡ, động viên của quý Thầy, Cô, bạn bè và người thân. Qua trang viết này tác giả xin gửi lời cảm ơn chân thành tới quý Thầy, Cô, các bạn và người thân đã luôn ủng hộ tinh thần và Quý Thầy Cô đã truyền đạt những kiến thức hay và bổ ích, tác giả xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến thầy PGs.Ts. GVCC Phan Trung Hiền, người đã hết sức tận tâm trong việc hướng dẫn tác giả hoàn thành đề tài nghiên cứu khoa học này.

Tác giả luận văn

Trần Nguyễn Phúc

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận văn này là công trình nghiên cứu của bản thân. Các số liệu, kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình, luận văn, luận án nào trước đây. Các thông tin tham khảo trong luận văn đều được tác giả trích dẫn một cách đầy đủ và cẩn thận.

Ngày.....tháng.....năm 2022

Tác giả luận văn

Trần Nguyễn Phúc

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN	i
LỜI CAM ĐOAN	ii
MỤC LỤC	iii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Tổng quan các nghiên cứu có liên quan đến đề tài	3
4. Phương pháp nghiên cứu.....	6
5. Phạm vi giới hạn đề tài	7
6. Đối tượng nghiên cứu.....	7
7. Kết cấu của Luận văn	7
CHƯƠNG 1	9
CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ NHỮNG QUI ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐỂ TÍNH BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI ĐẤT NÔNG NGHIỆP	9
1. 1 Các khái niệm thu hồi đất và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất 9	
1.1.1 Khái niệm thu hồi đất nông nghiệp.....	9
1.1.2 Khái niệm về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.....	11
1.1.3. Khái niệm bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	14
1.2 Khái niệm và đặc điểm đất nông nghiệp.....	15
1.2.1 Khái niệm đất nông nghiệp.....	15
1.2.2. Đặc điểm đất nông nghiệp	17
1.3 Khái niệm giá đất	19
1.4 Khái niệm về định giá đất và định giá đất nông nghiệp	20
1.5 Quá trình hình thành và phát triển về định giá đất nông nghiệp qua các giai đoạn ban hành Luật đất đai	22
1.5.1 Thời kỳ Luật đất đai trước năm 1993	22
1.5.2 Thời kỳ Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi bổ sung năm 1998, 2001)..	23
1.5.3 Thời kỳ Luật đất đai năm 2003	25
1.5.4 Thời kỳ Luật đất đai năm 2013	27
1.6 Thu hồi đất và các trường hợp cần xác định giá bồi thường	28
1.6.1 Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh.....	28
1.6.2 Thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng	29
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1	31
CHƯƠNG 2	32
THỰC TRẠNG VIỆC ÁP DỤNG CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐỂ TÍNH BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI ĐẤT NÔNG NGHIỆP TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ.....	32
2.1 Thực trạng đối với các qui định áp dụng pháp luật về định giá đất để tính bồi thường đối với đất nông nghiệp	32
2.1.1 Các nguyên tắc áp dụng xác định giá đất.....	32
2.1.2. Phương pháp xác định giá đất và các điều kiện áp dụng	36
2.1.3 Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất	42

2.1.4 Thời điểm xác định giá đất để tính bồi thường.....	43
2.1.5 Tư vấn xác định giá đất tính bồi thường.....	45
2.1.6 Chủ thể xác định giá đất để tính bồi thường	46
2.1.7 Thẩm quyền quyết định giá đất.....	47
TIỂU KẾT CHƯƠNG 2	
CHƯƠNG 3	52
HOÀN THIỆN VIỆC ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ TÍNH TIỀN BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ.....	52
3.1. Nhận xét, đánh giá những quy định về áp dụng các nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất	52
3.1.1 Việc áp dụng các nguyên tắc, qui định xác định giá đất	52
3.1.2 Việc áp dụng các phương pháp, qui định xác định giá đất	53
3.2 Quy trình xác định giá đất nông nghiệp để tính bồi thường.....	60
3.3 Đối với khung giá loại đất nông nghiệp.....	60
3.4. Những thuận lợi và khó khăn trong việc áp dụng pháp luật về định giá đất nông nghiệp tại thành phố Cần Thơ.....	64
3.4.1 Những thuận lợi	64
3.4.2 Những khó khăn	67
3.5 Nguyên nhân của những thuận lợi và khó khăn trong việc định giá đất nông nghiệp để tính bồi thường đất	71
3.5.1 Nguyên nhân từ việc áp dụng qui định pháp luật	71
3.5.2 Nguyên nhân từ việc thu thập các thông tin, phương pháp xác định giá đất	71
3.5.3 Nguyên nhân do tác động của các yếu tố tự nhiên, thiên tai, dịch bệnh	72
3.6 Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về việc áp dụng các nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất nông nghiệp để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.....	72
3.6.1 Giải pháp chung.....	72
3.6.2 Các giải pháp cụ thể.....	74
TIỂU KẾT CHƯƠNG 3	
KẾT LUẬN.....	77
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	80