The background features a stylized globe with a grid of blue and white squares on the left side. The globe is set against a dark blue background with glowing orange and white lines representing latitude and longitude. The text is centered over the globe.

Định giá đất khu vực nông thôn khi nhà nước thu hồi- những vấn đề đặt ra cần giải quyết

Th.S Trần Thị Minh Thư



1. Đặt vấn đề

- Để phục vụ cho quá trình đô thị hóa, tại các khu vực nông thôn trong cả nước, nhà nước cần tiến hành thu hồi đất, bao gồm cả đất ở nông thôn, đất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp... phục vụ cho việc phát triển các dự án kinh tế xã hội, xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình công cộng... Đi kèm với quá trình thu hồi đất là công tác bồi thường cho những người dân có đất bị thu hồi. Muốn bồi thường được thỏa đáng thì việc định giá đất để tính tiền bồi thường một cách chính xác, đúng quy định pháp luật là yêu cầu tất yếu.



2. Những quy định của Nhà nước về định giá bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi tại khu vực nông thôn

Add your company slogan

- Nghị định 69/2009/NĐ- CP “Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư”
- nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ quy định về giá đất
- thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30-6-2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất

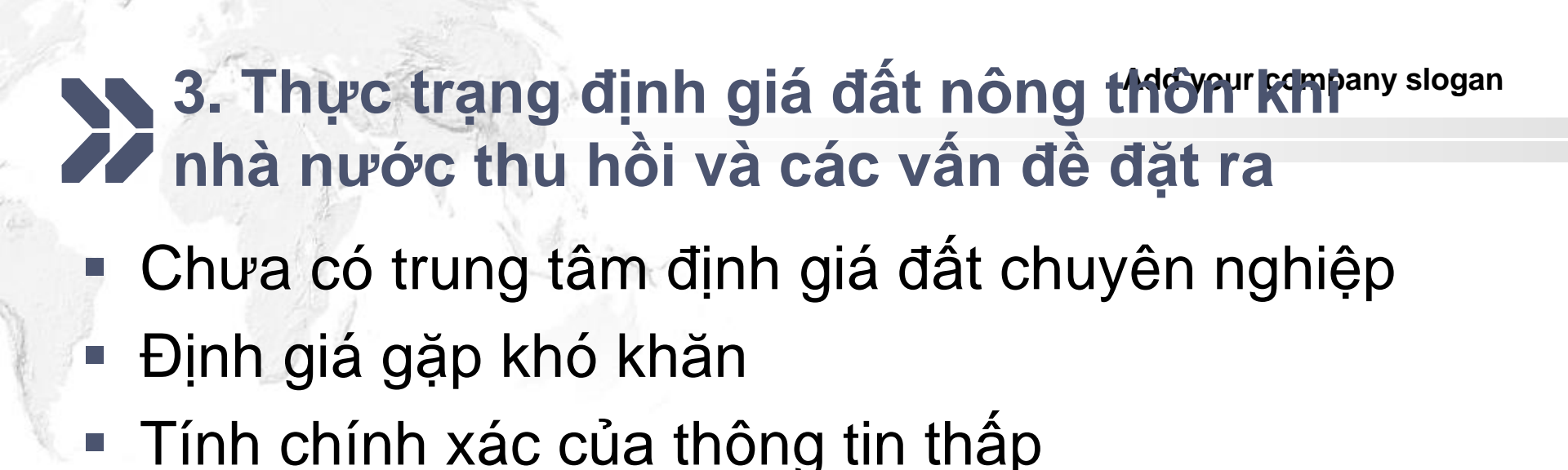
» Các Phương pháp định giá đất

- Phương pháp so sánh trực tiếp
- Phương pháp chiết trừ
- Phương pháp thu nhập
- Phương pháp thặng dư
- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

3. Thực trạng định giá đất nông thôn khi nhà nước thu hồi và các vấn đề đặt ra

Add your company slogan

- Thành phố Hồ Chí Minh ban hành [Quyết định 28/2018/QĐ-UBND](#); Hà Nội ban hành [Quyết định 10/2017/QĐ-UBND](#); An Giang ban hành [Quyết định 33/2018/QĐ-UBND](#); Bà Rịa Vũng Tàu ban hành [Quyết định 52/2014/QĐ-UBND](#) và [Quyết định 25/2016/QĐ-UBND](#); Bắc Giang ban hành [Quyết định 07/2018/QĐ-UBND](#) và [Quyết định 869/2014/QĐ-UBND](#); Hải Phòng ban hành [Quyết định 2680/2014/QĐ-UBND](#)...



3. Thực trạng định giá đất nông thôn khi nhà nước thu hồi và các vấn đề đặt ra

Add your company slogan

- Chưa có trung tâm định giá đất chuyên nghiệp
- Định giá gặp khó khăn
- Tính chính xác của thông tin thấp
- Khó xác định thu nhập và chi phí
- Quy định không rõ về thời điểm định giá

4. Kiến nghị

- điều chỉnh phương án khi có bao nhiêu % ý kiến phản đối của người dân
- thành lập các tổ chức định giá đất chuyên nghiệp
- xây dựng hệ thống thông tin về các giao dịch đất đai
- áp dụng linh hoạt các phương pháp định giá đất cho phù hợp
- quy định rõ ràng hơn về thời điểm định giá