

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



NGUYỄN HUY HÙNG

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN
GIÁ ĐẤT Ở TẠI THỊ TRẤN THANH LÃNG,
HUYỆN BÌNH XUYÊN, TỈNH VĨNH PHÚC
GIAI ĐOẠN 2017 – 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2020

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



NGUYỄN HUY HÙNG

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN
GIÁ ĐẤT Ở TẠI THỊ TRẤN THANH LÃNG,
HUYỆN BÌNH XUYÊN, TỈNH VĨNH PHÚC
GIAI ĐOẠN 2017 – 2018**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 8 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Vũ Thị Thanh Thủy

Thái Nguyên – 2020

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

- Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc./.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Nguyễn Huy Hùng

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này ngoài sự nỗ lực của bản thân tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình của cơ quan, các thầy cô, bạn bè đồng nghiệp và gia đình.

Trước tiên tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới cô giáo TS. Vũ Thị Thanh Thủy người đã tận tình hướng dẫn và đóng góp những ý kiến quý báu trong quá trình thực hiện và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên, Phòng Đào tạo – Đào tạo sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, UBND thị trấn Thanh Lãng – huyện Bình Xuyên – tỉnh Vĩnh Phúc, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Bình Xuyên đã giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới tất cả các đồng nghiệp, bạn bè và người thân đã luôn động viên và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi hoàn thành luận văn đúng thời gian quy định./.

Tác giả luận văn

Nguyễn Huy Hùng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	2
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH, ẢNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	2
Chương 1	4
TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1 Cơ sở lý luận	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn	4
1.1.3. Cơ sở khoa học.....	5
1.2. Các quy định liên quan đến giá đất	9
1.2.1. Giá đất và định giá đất	9
1.2.2 Nguyên tắc định giá đất.....	11
1.2.3. Phương pháp định giá đất.....	13
1.2.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	14
1.3. Các phương pháp định giá đất trên Thế giới và Việt nam.....	20
1.3.1. Các phương pháp định giá đất trên Thế giới.....	20
1.3.2. Các phương pháp định giá đất ở Việt Nam.....	22
1.3.3. Xu thế biến động giá đất ở thị trấn Thanh Lãng.....	26
1.4. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài	27
1.5. Những kết luận rút ra từ nghiên cứu tổng quan	28

Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
2.1. Phạm vi nghiên cứu.....	30
2.2. Đối tượng nghiên cứu.....	30
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	30
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn thị trấn Thanh Lãng	30
2.3.2. Thực trạng giá đất ở Nhà nước quy định tại thị trấn Thanh Lãng giai đoạn 2017 - 2018.....	30
2.3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thị trấn Thanh Lãng giai đoạn 2017 - 2018	30
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp tăng cường quản lý Nhà nước về giá đất ở tại thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc	31
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	31
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	31
2.4.3. Phương pháp điều tra theo mẫu phiếu.....	32
2.4.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	32
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	34
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn thị trấn Thanh Lãng	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên tại thị trấn Thanh Lãng.....	34
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội tại thị trấn Thanh Lãng.....	35
3.1.3. Tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn thị trấn Thanh Lãng	39
3.2. Thực trạng giá đất ở Nhà nước quy định tại thị trấn Thanh Lãng giai đoạn 2017-2018.....	47
3.2.1. Công tác định giá đất ở tại thị trấn Thanh Lãng	47
3.2.2. Giá đất ở Nhà nước quy định tại thị trấn Thanh Lãng	49

3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thị trấn Thanh Lãng giai đoạn 2017-2018.....	51
3.4. Đề xuất một số giải pháp tăng cường quản lý Nhà nước về giá đất ở tại thị trấn Thanh Lãng	65
3.4.1. Giải pháp về chính sách pháp luật và quản lý nhà nước đối với giá đất.....	66
3.4.2. Giải pháp về nâng cao năng lực chuyên môn	67
3.4.3. Giải pháp đẩy lùi những tiêu cực về giá đất tại địa phương	67
3.4.4. Giải pháp tuyên truyền, nâng cao nhận thức cho người dân và doanh nghiệp	68
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	69
1. Kết luận	69
2. Đề nghị	70
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	72

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

TT	Chữ viết tắt	Diễn giải
1	BĐS	Bất động sản
2	CNTB	Chủ nghĩa tư bản
3	CNH-HĐH	Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa
4	CN và XD	Công nghiệp và xây dựng
5	ĐVT	Đơn vị tính
6	GTSX	Giá trị sản xuất
7	GCN QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
8	HĐND	Hội đồng nhân dân
9	KT-XH	Kinh tế - xã hội
10	TM-DV	Thương mại - Dịch vụ
11	UBND	Ủy ban nhân dân
12	VNĐ	Việt Nam đồng

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Giá trị sản xuất thị trấn Thanh Lãng giai đoạn năm 2017 - 2019.....	36
Bảng 3.2. Hiện trạng dân số năm 2019 thị trấn Thanh Lãng	37
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất thị trấn Thanh Lãng năm 2019.....	42
Bảng 3.4. Biến động đất đai thị trấn Thanh Lãng giai đoạn năm 2014 - 2019.....	45
Bảng 3.5. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại thị trấn Thanh Lãng đến ngày 31/12/2019.....	46
Bảng 3.6. Cấp giấy chứng nhận QSD đất giai đoạn năm 2017 - 2019	47
Bảng 3.7. Giá đất ở áp dụng tại thị trấn Thanh Lãng giai đoạn năm 2017-2018.....	49
Bảng 3.8. Giá đất ở của các đường phố nhóm I.....	51
Bảng 3.9. Giá đất ở của các đường phố nhóm II	53
Bảng 3.10. Giá đất ở của các đường phố nhóm III	54
Bảng 3.11. Chênh lệch giá đất ở trung bình của các nhóm đường phố	56
Bảng 3.12. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất ở	58
Bảng 3.13. Ảnh hưởng của hình thể, chiều rộng mặt tiền đến giá đất ở.....	61
Bảng 3.14. Ảnh hưởng của hướng thửa đất đến giá đất ở.....	63
Bảng 3.15. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở	64

DANH MỤC CÁC HÌNH, ẢNH

Hình 3.1. Cơ cấu các ngành kinh tế thị trấn Thanh Lãng năm 2019.....	35
Hình 3.2. Cơ cấu sử dụng đất thị trấn Thanh Lãng năm 2019.....	40
Hình 3.3. So sánh chênh lệch giữa giá đất ở Nhà nước quy định và giá đất ở thị trường của nhóm đường phố loại I	52
Hình 3.4. So sánh chênh lệch giữa giá đất ở Nhà nước quy định và giá đất ở thị trường của nhóm đường phố loại II.....	53
Hình 3.5. So sánh chênh lệch giữa giá đất ở Nhà nước quy định và giá đất ở thị trường của nhóm đường phố loại III.....	55
Hình 3.6. So sánh chênh lệch giá đất ở thị trường của các nhóm đường phố	57
Hình 3.7. Mức ảnh hưởng của vị trí lô đất tại đường dọc kênh Liễn Sơn.....	59
Hình 3.8. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn thị trấn Thanh Lãng	65
Ảnh 3.1. Đường trục A thuộc nhóm đường phố loại I.....	75
Ảnh 3.2. Đường dọc bờ kênh Liễn Sơn thuộc nhóm đường phố loại II.....	75
Ảnh 3.3. Đường Trục B thuộc nhóm đường phố loại III.....	76
Ảnh 3.4. Đất ở vị trí mặt tiền tại đường dọc kênh Liễn Sơn.....	76
Ảnh 3.5. Thửa đất ở có chiều rộng mặt tiền, hình thể tốt thuộc đường trục A	77