

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



VŨ ĐĂNG QUANG

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN
GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ VĨNH YÊN
- TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2014 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2020

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



VŨ ĐĂNG QUANG

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN
GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ VĨNH YÊN
- TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2014 - 2018**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thu Thùy

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong Luận văn này là trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một luận văn nào.

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

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Vũ Đăng Quang

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới TS. Nguyễn Thu Thùy - Giảng viên Khoa Quản lý tài nguyên - Trường đại học Nông lâm Thái Nguyên đã hướng dẫn, giúp đỡ rất tận tình, tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn thạc sĩ.

Tôi xin chân thành cảm ơn đến các thầy, cô giáo trong Ban giám hiệu nhà trường, phòng Quản lý sau đại học, khoa Quản lý tài nguyên và các phòng ban trong Trường đại học Nông Lâm đã giảng dạy, đóng góp ý kiến, tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn đến các cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vĩnh Yên; Ban địa chính các xã, phường thuộc thành phố Vĩnh Yên; Lãnh đạo Sở, cán bộ, các phòng, trung tâm thuộc Sở tài nguyên và môi trường Vĩnh Phúc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Vĩnh Phúc đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình thu thập tài liệu thực hiện đề tài.

Cuối cùng xin gửi lời cảm ơn tới gia đình và những người bạn, những người đã cùng tôi chia sẻ những khó khăn trong thời gian học tập, đặc biệt là trong thời gian thực hiện đề tài này.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Vũ Đăng Quang

MỤC LỤC

MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG	v
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ	vi
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học của đề tài	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Tổng quan về đất và thị trường đất đai.....	4
1.1.1. Tổng quan về đất: đất đai, đặc tính và vai trò của đất đai.	4
1.1.2. Thị trường đất đai.....	7
1.2. Giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	8
1.2.1. Khái niệm về giá đất.....	8
1.2.1.1. Giá đất, giá trị đất	8
1.2.2.1. Khái quát chung về giá đất	11
1.2.2.2. Cơ sở khoa học hình thành giá đất	11
1.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	14
1.3. Công tác định giá đất trên thế giới và Việt Nam.....	18
1.3.1. Công tác định giá đất trên thế giới	18
1.3.2. Công tác định giá đất tại Việt Nam	22
1.3.3. Công tác định giá đất tại tỉnh Vĩnh Phúc.....	28
1.4. Đánh giá chung về tổng quan nghiên cứu	29
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	30
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	30
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	30
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	30
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu	30
2.3. Nội dung nghiên cứu	30

2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất đai của thành phố Vĩnh Yên trong giai đoạn 2014 – 2018	30
2.3.2. Khái quát thực trạng giá đất ở tại thành phố Vĩnh Yên trong giai đoạn 2014 – 2018	30
2.3.3. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên giai đoạn 2014 - 2018	31
2.3.4. đề xuất một số giải pháp nhằm giảm thiểu sự chênh lệch của giá đất Nhà nước quy định và giá thị trường trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên, 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 dữ liệu thị trường 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.....	33
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội vùng nghiên cứu	33
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	33
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Vĩnh Yên.....	36
3.2. Tình hình sử dụng đất đai của thành phố Vĩnh Yên giai đoạn 2014 - 2018	38
3.2.1. Tình hình sử dụng đất đai	38
3.2.2. Tình hình cấp GCN quyền SDD tại thành phố Vĩnh Yên.....	40
3.2.3. Giá đất quy định trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc và Thành phố Vĩnh Yên	43
3.3. Giá đất thị trường và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	47
3.3.1. Ảnh hưởng của tình hình biến động dân số và GDP/đầu người.....	47
3.3.2. Ảnh hưởng của loại đường phố đến giá đất	48
3.3.3. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất	60
3.3.4. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất	64
3.3.5. Ảnh hưởng của các dự án quy hoạch đến giá đất.....	65
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	78
1. Kết luận.....	78
2. Kiến nghị	79

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3. 1. Một số đặc trưng khí hậu đo tại trạm khí tượng Vĩnh Yên.....	35
Bảng 3. 2. Tình hình sử dụng đất qua các năm	38
Bảng 3. 3. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất của thành phố Vĩnh Yên.....	41
Bảng 3. 4. Giá đất áp dụng cho địa bàn nghiên cứu từ năm 2014 đến 2018.....	45
Bảng 3. 5. Tình hình biến động dân số và GTGT (thực tế).....	47
Bảng 3. 6. Giá đất của các đường phố nhóm I	49
Bảng 3. 7. Giá đất của các đường phố nhóm II	53
Bảng 3. 8. Giá đất của các đường phố nhóm III.....	57
Bảng 3. 9. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất của tuyến đường Trần Phú	62
Bảng 3. 10. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất.....	64
Bảng 3. 11. Đặc điểm của một số khu dân cư	65
Bảng 3. 12. Giá đầu giá QSD đất khu đất dịch vụ Đồng Gáo.....	66
Bảng 3. 13. Giá đầu giá QSD đất khu đất dịch vụ Đồng Cửa Quán	67
Bảng 3. 14. Giá đất của các khu dân cư xung quanh trước và sau khi thực hiện dự án ..	68

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

Hình 3. 1. Bản đồ hành chính Thành phố Vĩnh Yên- Tỉnh Vĩnh Phúc	33
Hình 3. 2. Biểu đồ cơ cấu loại đất Thành Phố Vĩnh Yên Năm 2018	40
Hình 3. 3. Biểu đồ thể hiện phần trăm diện tích đã và chưa cấp GCN	42
Hình 3. 4. Biểu đồ phần trăm số diện tích chưa được cấp GCN tại từng xã, phường...	42
Hình 3. 5. Con đường trục chính của Phố Ngô Quyền.....	46
Hình 3. 6. Đồ thị thể hiện sự gia tăng dân số qua từng năm của TP. Vĩnh Yên	47
Hình 3. 7. Biểu đồ giá đất mặt tiền trung bình trên thị trường các đường phố nhóm I.	50
Hình 3. 8. Biểu đồ mức chênh lệch giá đất giữa vị trí mặt tiền và các vị trí đất băng sau trong cùng 1 tuyến phố	52
Hình 3. 9. Biểu đồ giá đất thị trường vị trí mặt tiền của đường phố nhóm II	55
Hình 3. 10. Biểu đồ mức chênh lệch giá đất giữa vị trí mặt tiền và các vị trí đất băng sau trong cùng 01 tuyến phố	56
Hình 3. 11. Biểu đồ giá đất thị trường vị trí mặt tiền của đường phố nhóm III	58
Hình 3. 12. Biểu đồ mức chênh lệch giá đất giữa vị trí mặt tiền và các vị trí đất băng sau trong cùng 01 tuyến phố.	59
Hình 3. 13. Biểu đồ thể hiện sự chênh lệch giữa khung giá nhà nước và giá trên thị trường tại các lô đất vị trí mặt tiền	60
Hình 3. 14. Biểu đồ thể hiện sự chênh lệch giữa giá đất các lô vị trí mặt tiền và các lô trong ngõ, ngách	63
Hình 3. 15. Trục đường chính trên Phố Trần Phú	64
Hình 3. 16. Khu đất dịch vụ Đồng Gáo đang được mở cửa chào bán.....	66
Hình 3. 17. Biểu đồ thể hiện sự chênh lệch giá đất thời điểm trước và sau khi có thông tin về dự án trên cùng một vị trí đất.	69
Hình 3. 18. Những dãy nhà cao tầng và tuyến đường mới chạy trên khu đất trước đây là Đồng Cửa Quán – Xã Thanh Trù	70

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

BĐDC	: Bản đồ địa chính
BDS	: Bất động sản
ĐGD	: Định giá đất
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
KT	: Kinh tế
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SDĐ	: Sử dụng đất
TP	: Thành phố
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
XH	: Xã hội

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài sản quốc gia có giá trị lớn, có vị trí đặc biệt quan trọng đối với đời sống của từng hộ gia đình, cá nhân, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện tối thiểu đảm bảo cho quá trình tái sản xuất giúp xã hội không ngừng mở rộng. Trong quá trình đổi mới nền kinh tế - xã hội ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước hình thành, các thành phần kinh tế phát triển mạnh và một xu thế tất yếu là mọi nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra đều trở thành hàng hóa, trong đó đất đai cũng không phải là ngoại lệ.

Đất nước ta đang trong thời kỳ đổi mới mạnh mẽ về mọi mặt nhờ những bước tiến dài trên tiến trình hội nhập. Vì vậy, vai trò của đất đai đối với quá trình phát triển kinh tế - xã hội ngày càng được nhìn nhận đầy đủ, toàn diện và khoa học, đặc biệt trong thời kỳ công nghiệp hoá và hiện đại hoá đất nước, việc phân bổ hợp lý quỹ đất đai vào trong các mục đích sử dụng đang được Đảng, Nhà nước, các ngành các cấp hết sức quan tâm. Đất đai ngày càng trở nên quan trọng và có giá trị do nhu cầu sử dụng đất có sự đầu tư ngày càng cao của con người.

Để phát huy tối đa nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước đòi hỏi chúng ta phải có những cơ chế, chính sách phù hợp để tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, tạo vốn cho đầu tư phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản, trong đó định giá đất là một công cụ, một biện pháp hữu hiệu không thể thiếu, mặt khác, giá đất là công cụ quản lý vĩ mô của Nhà nước để thực hiện quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế. Mục tiêu quản lý tốt giá đất để giá đất trở thành công cụ đắc lực trong chính sách tài chính đất đai, đảm bảo nguồn thu ổn định lâu dài cho ngân sách Nhà nước và khắc phục những yếu kém trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả. Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước đòi hỏi chúng ta phải có những cơ chế, chính sách phù hợp để tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, tạo vốn cho đầu tư phát triển, thúc đẩy sự hình thành và phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản, trong đó định giá đất là một công cụ, một biện pháp không thể thiếu. Mặt khác, giá đất là một công cụ quản lý vĩ mô của nhà nước để thực hiện quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế. Mục tiêu quản lý tốt giá đất để giá đất trở thành công cụ đắc lực trong