

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN TUẤN ANH

**THỰC TRẠNG VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN HƯNG NGUYÊN, TỈNH NGHỆ AN
GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2020

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



NGUYỄN TUẤN ANH

**THỰC TRẠNG VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN HƯNG NGUYÊN, TỈNH NGHỆ AN
GIAI ĐOẠN 2016 - 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: PGS. TS. ĐÀM XUÂN VẬN

Thái Nguyên – 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan:

Số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực và chưa từng được sử dụng để bảo vệ trong một công trình khoa học nào.

Các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc và đúng sự thật.

Tác giả luận văn

Nguyễn Tuấn Anh

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn này, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ tận tình của nhiều tập thể cá nhân. Nhân dịp này tôi xin bày tỏ lời cảm ơn sâu sắc đến:

Tập thể các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Giảng viên hướng dẫn người đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng kí đất đai huyện Hưng Nguyên và các hộ dân trên địa bàn huyện Hưng Nguyên đã giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình thu nhập thông tin thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Hưng Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Nguyễn Tuấn Anh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1.....	5
TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	5
1.1.1. Khái quát chung về giá đất.....	5
1.1.2. Cơ sở lý luận	6
1.1.3. Cơ sở thực tiễn.....	8
1.1.4. Cơ sở khoa học.....	9
1.2 Tổng quan thị trường đất đai.....	13
1.2.1. Thị trường đất đai trên thế giới	14
1.2.2. Thị trường đất đai Việt Nam	15
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	20
1.3.1. Các yếu tố tự nhiên	20
1.3.2. Các yếu tố kinh tế.....	20
1.3.3. Các yếu tố xã hội.....	21
1.4. Cơ sở pháp lý hiện hành về định giá đất	22
1.5 Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài	23
CHƯƠNG 2.....	25
NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	25
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	25
2.3. Nội dung nghiên cứu	25
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và sử dụng đất của huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016 - 2018.....	25

2.3.2. Thực trạng giá đất ở tại huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016 - 2018.....	25
2.3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016 - 2018.....	26
CHƯƠNG 3.....	28
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	28
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và thực trạng sử dụng đất của huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016-2018.....	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	28
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	31
3.1.3. Thực trạng quản lý đất đai huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An.....	33
3.2. Tình hình Giá đất ở trên địa bàn huyện hưng Nguyên.....	40
3.2.1 Căn cứ xác định giá đất trên địa bàn.....	40
3.2.2 Tình hình biến động giá đất ở theo quy định của nhà nước.....	40
3.2.3. Tình hình giá đất ở trên thị trường của huyện hưng Nguyên giai đoạn 2016 - 2018.....	43
3.2.4. So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá trên thị trường tại huyện Hưng Nguyên giai đoạn 2016 - 2018.....	45
3.3 Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016–2018.	48
3.3.1. Ảnh hưởng yếu tố vị trí đến giá đất tại huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016 - 2018.....	48
3.3.2. Yếu tố pháp lý của thửa đất.....	53
3.3.3 Yếu tố Quy hoạch.....	54
3.3.4. Cơ sở hạ tầng.....	56
3.3.5. Ảnh hưởng của đặc điểm thửa đất đến giá đất tại huyện Hưng Nguyên, giai đoạn 2016-2018.....	58
3.3.6. Yếu tố tâm lý.....	59
3.3.7. Đánh giá ý kiến của người dân về nguyên nhân biến động giá đất trên địa bàn huyện Hưng Nguyên.....	60

3.4. Đề xuất một số giải pháp.....	62
3.4.1. Giải pháp về chính sách, pháp luật	63
3.4.2. Giải pháp về tổ chức bộ máy quản lý, phát triển nguồn nhân lực	63
3.4.3. Giải pháp kỹ thuật	64
KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	65
1. Kết luận	65
1.1. Thực trạng giá đất trên địa bàn huyện Hưng Nguyên giai đoạn 2016 - 2018	65
1.2. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Hưng Nguyên giai đoạn 2016 - 2018	65
1.3. Đánh giá ý kiến của người dân về nguyên nhân biến động giá đất trên địa bàn huyện Hưng Nguyên và đề xuất giải pháp.	66
2. Đề nghị	66
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	67

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Viết tắt	Ý nghĩa của chữ viết tắt
BĐS	: Bất động sản
ĐG	: Đa giác
ĐTH	: Đô thị hóa
CN	: Chữ nhật
CNQSDĐ	: Chứng nhận quyền sử dụng đất
HT	: Hình thang
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
THPT	: Trung học phổ thông
UBND	: Ủy ban nhân dân
VT	: Vị trí

DANH MỤC BẢNG BIỂU, SƠ ĐỒ

Bảng 3. 1: Hiện trạng sử dụng đất huyện Hưng Nguyên.....	36
Bảng 3. 2: Khung giá đất ở tại huyện Hưng Nguyên.....	41
Bảng 3. 3: Giá đất ở Thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên	41
Bảng 3. 4: Giá đất ở xã Hưng Tân, huyện hưng Nguyên	42
Bảng 3. 5: Giá đất ở xã Hưng Thịnh, xã Hưng Phúc, huyện hưng Nguyên ...	42
Bảng 3. 6: Giá đất ở xã Hưng Châu, xã Hưng Lam, huyện hưng Nguyên	43
Bảng 3. 7: Giá chuyển nhượng ở khu vực nhóm I.....	43
Bảng 3. 8: Giá chuyển nhượng ở khu vực II.....	44
Bảng 3. 9: Giá chuyển nhượng ở khu vực nhóm III	44
Bảng 3. 10: Giá chuyển nhượng ở khu vực nhóm IV	45
Bảng 3. 11: So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá trên thị trường tại huyện Hưng Nguyên, giai đoạn 2016-2018.....	46
Bảng 3. 12: Giá đất ở nhóm đường phố trong khu vực đô thị	49
Bảng 3. 13: Giá đất ở nhóm đường ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ ngoài đô thị.....	51
Bảng 3. 14: Giá đất ở nhóm đất ở các xã Hưng Thịnh, Hưng Phúc	51
Bảng 3. 15: Giá đất ở nhóm đất ở các khu vực còn lại	52
Bảng 3. 16: Đặc điểm của một số khu dân cư.....	55
Bảng 3. 17: Giá đất ở của các khu dân cư trước và sau khi thực hiện dự án ..	55
Bảng 3. 18: Giá đất ở trung bình của 2 khu dân cư trước và sau khi thực hiện xong dự án quy hoạch	56
Bảng 3. 19: Giá đất của vị trí tuyến đường phố Trung tâm thị trấn Hưng Nguyên giai đoạn 2016 - 2018.....	57
Bảng 3. 20: Ảnh hưởng của yếu tố đặc điểm của thửa đất	58
Bảng 3. 21: Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất tại huyện Hưng Nguyên	60
Bảng 3. 22: Nguyên nhân biến động giá đất trên địa bàn huyện Hưng Nguyên giai đoạn 2016-2018 qua ý kiến của người dân	61
Hình 3. 1: Giá đất trên thị trường theo vị trí của bốn lô đất thuộc tuyến 1. ...	53
Sơ đồ 3. 1: Sơ đồ huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An	28

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong quá trình đổi mới của nền kinh tế nước ta, cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã từng bước được hình thành, các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ với xu hướng tất yếu là mọi yếu tố nguồn lực đầu vào của sản xuất kinh doanh và sản phẩm đầu ra đều phải trở thành hàng hoá, trong đó đất đai là một trong những yếu tố quan trọng.

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 chính sách tài chính đất đai, đảm bảo nguồn thu ổn định lâu dài cho ngân sách nhà nước, sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản và khắc phục những yếu kém trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả.

Trong những năm gần đây, kinh tế Việt Nam khởi sắc và đạt nhiều thành tựu tiên bộ về tăng trưởng, khiến cho đời sống của nhân dân ngày càng đổi mới. Cùng với nhịp độ phát triển nhanh chóng, hàng loạt vấn đề đang ngày càng thay đổi. Một trong những thay đổi như vậy là thay đổi trong thị trường đất đai - bất động sản của Việt Nam nói chung và ở huyện Hưng Nguyên nói riêng. Thực tế việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thu hồi đất phục vụ quá trình phát triển đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, hệ thống kênh mương thủy lợi, mở rộng các tuyến đường theo quy hoạch ở huyện Hưng Nguyên đã dẫn đến việc rất nhiều hộ gia đình cá có diện tích ảnh hưởng bởi quy hoạch không hài lòng hoặc không