

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ & QUẢN TRỊ KINH DOANH

TẠ THỊ THÚY

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ GIÁ ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN

LUẬN VĂN THẠC SĨ THEO ĐỊNH HƯỚNG ỨNG DỤNG
CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ

THÁI NGUYÊN - 2018

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ & QUẢN TRỊ KINH DOANH

TẠ THỊ THÚY

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ GIÁ ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN

Chuyên ngành: Quản lý kinh tế
Mã số: 8.34.04.10

LUẬN VĂN THẠC SĨ THEO ĐỊNH HƯỚNG ỨNG DỤNG

Người hướng dẫn khoa học: TS. ĐỖ THỊ HỒNG HẠNH

THÁI NGUYÊN - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan bản luận văn này là công trình nghiên cứu khoa học, độc lập của tôi.

Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn được tập hợp từ nhiều nguồn tài liệu và liên hệ thực tế, các thông tin trong luận văn là trung thực và có nguồn gốc rõ ràng.

Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung của luận văn.

Thái Nguyên, tháng 6 năm 2018

Tác giả luận văn

Tạ Thị Thúy

LỜI CẢM ƠN

Quá trình học tập và thực hiện luận văn này tôi được sự giúp đỡ của nhiều cá nhân và tập thể. Tôi xin bày tỏ sự cảm ơn sâu sắc nhất đến tất cả các cá nhân và tập thể đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình học tập và nghiên cứu. Trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc đến TS. Đỗ Thị Hồng Hạnh - người đã trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy giáo, cô giáo, cán bộ Phòng Đào tạo, khoa Quản lý - Luật kinh tế, trường Đại học Kinh tế và Quản trị kinh doanh đã tạo điều kiện giúp đỡ và hướng dẫn tận tình cho tôi trong quá trình học tập và hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn ban lãnh đạo Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Thái Nguyên đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong việc thu thập số liệu và những thông tin cần thiết cho việc nghiên cứu luận văn này.

Tôi xin cảm ơn nhiều tới gia đình, bạn bè, đồng nghiệp đã luôn ở bên tôi, động viên, chia sẻ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt thời gian học tập và nghiên cứu luận văn này.

Xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 6 năm 2018

Tác giả luận văn

Tạ Thị Thúy

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	4
5. Bố cục của luận văn	4
Chương 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ GIÁ ĐẤT	5
1.1. Một số khái niệm cơ bản.....	5
1.1.1. Giá đất	5
1.1.2. Định giá đất	8
1.1.3. Thị trường đất đai.....	9
1.2. Quản lý nhà nước về giá đất.....	13
1.2.1. Đối tượng quản lý nhà nước về giá đất.....	13
1.2.2. Xây dựng, điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất và phạm vi áp dụng bảng giá đất	14
1.2.3. Định giá đất cụ thể	15
1.2.4. Phân cấp trong Quản lý nhà nước về giá đất	20
1.3. Bộ máy quản lý nhà nước về giá đất.....	23
1.4. Những yếu tố tác động đến giá đất	23
1.4.1. Yếu tố thông thường	23
1.4.2. Yếu tố khu vực	25

1.4.3. Yếu tố cá biệt	26
1.4.4. Yếu tố quy hoạch	26
1.5. Những yếu tố tác động đến Quản lý nhà nước về giá đất.....	26
1.6. Quản lý nhà nước về giá đất ở một số tỉnh và kinh nghiệm cho tỉnh Thái nguyên.....	27
1.6.1. Quản lý nhà nước về giá đất ở một số tỉnh	27
1.6.2. Kinh nghiệm đối với tỉnh Thái Nguyên trong công tác xây dựng giá đất.....	29
Chương 2: PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	31
2.1. Câu hỏi nghiên cứu	31
2.2. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.2.1.Chọn điểm nghiên cứu	31
2.2.2.Phương pháp thu thập số liệu.....	32
2.2.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	34
2.2.4. Phương pháp phân tích số liệu	35
2.3. Hệ thống các chỉ tiêu nghiên cứu.....	36
2.3.1 Nhóm chỉ tiêu về loại hình đất đai gồm.....	36
2.3.2. Nhóm chỉ tiêu về giá đất	37
Chương 3: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN	38
3.1. Vị trí địa lý, kinh tế, xã hội của tỉnh Thái Nguyên	38
3.1.1. Vị trí địa lý, quy mô, diện tích	38
3.1.2.Địa hình, đất đai, sông ngòi, khí hậu	40
3.1.3. Tình hình phân bố dân cư.....	41
3.1.4. Tài nguyên	41
3.1.5. Tình hình phát triển kinh tế, xã hội.....	43
3.1.6. Môi trường nhân lực.....	47
3.2. Thực trạng quản lý nhà nước về đất đai của tỉnh Thái Nguyên.....	47
3.2.1. Công tác ban hành và thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại tỉnh Thái Nguyên	47

3.2.2. Công tác cấp GCNQSD đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính	48
3.2.3. Công tác điều tra lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	50
3.2.4. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất	52
3.2.5. Tình hình quản lý, sử dụng đất	55
3.2.6. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai.....	60
3.2.7. Công tác quản lý tài chính về đất đai	60
3.2.8. Công tác thanh kiểm tra, giám sát về đất đai	63
3.3. Thực trạng quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	65
3.3.1. Thực trạng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	65
3.3.2. Thực trạng xây dựng bảng giá đất tại tỉnh Thái Nguyên	76
3.3.3. Công tác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	93
3.3.4. Thực trạng điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	99
3.4. Kết quả khảo sát công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	102
3.5. Đánh giá chung Quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên .	105
Chương 4: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN.....	109
4.1. Quan điểm, định hướng quản lý nhà nước về giá đất của Tỉnh Thái Nguyên.	109
4.2. Dự báo giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên những năm tới.....	111
4.3. Một số giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	113
4.3.1. Về khung giá đất	113
4.3.2. Về bảng giá đất.....	114
4.3.3. Về tổ chức, phương pháp xác định giá đất.....	116
4.3.4. Về tổ chức định giá đất	116
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	119
TÀI LIỆU THAM KHẢO	123
PHỤ LỤC	124

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BTC	Bộ Tài chính
BTGPMB	Bồi thường giải phóng mặt bằng
BTNMT	Bộ Tài nguyên & Môi trường
CP	Chính phủ
GCN	Giấy chứng nhận
HĐND	Hội đồng nhân dân
HĐTĐ	Hội đồng thẩm định
KHĐT	Kế hoạch đầu tư
NĐ	Nghị định
NQ	Nghị quyết
P	Phường
QĐ	Quyết định
QSD	Quyền sử dụng
TNMT	Tài nguyên môi trường
TP	Thành phố
TPTN	Thành phố Thái Nguyên
TT	Thông tư
TT	Trung tâm
TX	Thị xã
UBND	Ủy ban dân tộc
UBND	Ủy ban nhân dân
VNĐ	Việt Nam Đồng
VPHC	Vi phạm hành chính
VT	Vị trí

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1:	Diện tích và dân số tỉnh Thái Nguyên năm 2015	39
Bảng 3.2:	Kết quả công tác cấp GCN quyền sử dụng đất qua 3 năm 2014-2016	49
Bảng 3.3:	Kết quả công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng tại tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2014-2016	51
Bảng 3.4:	Tổng hợp kết quả công tác cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã thực hiện trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2014-2016.....	54
Bảng 3.5:	Hiện trạng sử dụng đất tại tỉnh Nguyên giai đoạn 2014-2016 ...	56
Bảng 3.6:	Tổng hợp kết quả thu ngân sách từ đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2014-2016	62
Bảng 3.7:	Kết quả thanh tra, kiểm tra trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnhgiai đoạn 2014-2016	64
Bảng 3.8:	Khung giá đất ở nông thôn tại tỉnh Thái Nguyên do Chính Phủ ban hành.....	65
Bảng 3.9:	Khung giá đất ở đô thị tại tỉnh Thái Nguyên do CP ban hành ...	66
Bảng 3.10:	Bảng giá đất trồng lúa do Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên ban hành giai đoạn 2014- 2019.....	67
Bảng 3.11:	Bảng giá đất trồng cây hằng năm khác do Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên ban hành giai đoạn 2014- 2019	69
Bảng 3.12:	Giá đất ở theo bảng giá đất quy định một số tuyến đường trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	72
Bảng 3.13:	Giá đất ở theo bảng giá thị trườngmột số tuyến đường trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	73
Bảng 3.14:	So sánh giá đất ở theo bảng giá đất và giá đất thị trường một số tuyến đường trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	74
Bảng 3.15:	Kết quả công tác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	99

Bảng 3.16: Kết quả điều tra công tác quản lý nhà nước về giá đất đối với tỉnh Thái Nguyên.....	102
Bảng 3.17: Kết quả điều tra về cơ chế, các văn bản pháp luật quản lý Giá đất đối với tỉnh Thái Nguyên.....	103
Bảng 3.18. Kết quả điều tra trình độ cán bộ quản lý về giá đất của tỉnh Thái Nguyên.....	104