

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



LÊ MINH TUẤN

**NGHIÊN CỨU GIÁ ĐẤT Ở VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐỊA BÀN
HUYỆN TIÊN DU, TỈNH BẮC NINH
GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

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



LÊ MINH TUẤN

**NGHIÊN CỨU GIÁ ĐẤT Ở VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐỊA BÀN
HUYỆN TIÊN DU, TỈNH BẮC NINH
GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

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. Vũ Thị Thanh Thủy

THÁI NGUYÊN - 2018

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

Lê Minh Tuấn

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 cô giáo **TS. Vũ Thị Thanh Thủy** 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 Tiên Du và các hộ dân trên địa bàn huyện Tiên Du 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!

Tiên Du, ngày tháng năm 2018

Tác giả luận văn

Lê Minh Tuấn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	4
1.1.1. Khái niệm về giá đất	4
1.1.2. Cơ sở khoa học của việc hình thành giá đất và giá đất ở.....	5
1.2. Cơ sở pháp lý xác định giá đất.....	8
1.3. Các nguyên tắc cơ bản và các phương pháp định giá đất	9
1.3.1. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất (ĐGD)	9
1.3.2. Các phương pháp định giá đất.....	9
1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	12
1.4.1. Yếu tố tự nhiên.....	12
1.4.2. Yếu tố kinh tế	13
1.4.3. Yếu tố xã hội	14
1.4.4. Yếu tố pháp lý	15
1.5. Công tác quản lý và định giá đất giá đất của một nước trên thế giới	16
1.5.1. Định giá đất ở Thụy Điển.....	16
1.5.2. Định giá đất ở Malaysia	17

1.5.3. Định giá đất tại Đài Loan	17
1.6. Công tác quản lý và định giá đất giá đất ở Việt Nam	18
1.7. Công tác quản lý và định giá đất giá ở tỉnh Bắc Ninh	19
1.8. Một số nghiên cứu liên quan đến lĩnh vực của đề tài	20
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	22
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu	22
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	22
2.1.2. Phạm vi phạm nghiên cứu.....	22
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	22
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu	22
2.2.2. Thời gian nghiên cứu	22
2.3. Nội dung nghiên cứu	22
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Tiên Du.....	22
2.3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất tác động tới công tác quản lý đất đai và định giá đất huyện Tiên Du.	22
2.3.3. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn huyện Tiên Du giai đoạn 2015-2017.	22
2.3.4. Đánh giá ý kiến của người dân về nguyên nhân biến động giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du và đề xuất giải pháp.....	23
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	23
2.4.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	23
2.4.2. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	25
2.4.3. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu	26
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	27
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội huyện Tiên Du.....	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	27
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	29

3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất tác động tới công tác quản lý đất đai và định giá đất huyện Tiên Du	31
3.2. Thực trạng giá đất tại địa bàn huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, giai đoạn 2015 - 2017	36
3.2.1. Nhóm đường, phố trong khu vực đô thị	36
3.2.2. Nhóm đường ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ ngoài đô thị	37
3.2.3. Nhóm đất ở các xã Nội Duệ, Liên Bảo	38
3.3. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2015 - 2017	40
3.3.1. Ảnh hưởng yếu tố vị trí đến giá đất tại huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2015 - 2017	40
3.3.2. Ảnh hưởng của đặc điểm thửa đất đến giá đất tại huyện Tiên Du, giai đoạn 2015-2017	45
3.3.3. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2015 - 2017	47
3.4. Đánh giá ý kiến của người dân về nguyên nhân biến động giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du và đề xuất giải pháp.	53
3.4.1. Đánh giá ý kiến của người dân về nguyên nhân biến động giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du	53
3.4.2. Đề xuất giải pháp quản lý giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du	55
3.4.3. Giải pháp kỹ thuật	57
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	58
1. Kết luận	58
2. Đề nghị	59
TÀI LIỆU THAM KHẢO	60
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Tên viết tắt	Tên đầy đủ
BDS	: 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
L	: Chữ L
LG	: Lục giác
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
THPT	: Trung học phổ thông
UBND	: Ủy ban nhân dân
VT	: Vị trí

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Biến động đất đai của huyện Tiên Du giai đoạn 2015-2016.....	34
Bảng 3.2: Giá đất theo vị trí của các đường phố trong khu vực đô thị.....	36
Bảng 3.3: Giá đất theo VT các đường ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ ngoài đô thị	37
Bảng 3.4: Giá đất ở các xã Nội Duệ, Liên Bảo.....	38
Bảng 3.5: Giá đất theo vị trí trong khu vực khác.....	39
Bảng 3.6: Giá đất ở nhóm đường phố trong khu vực đô thị	41
Bảng 3.7: Giá đất ở nhóm đường ven trục quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ ngoài đô thị	42
Bảng 3.8: Giá đất ở nhóm đất ở các xã Nội Duệ, Liên Bảo	43
Bảng 3.9: Giá đất ở nhóm đất ở các khu vực còn lại	44
Bảng 3.10: Các yếu tố đặc điểm thửa đất ảnh hưởng đến giá đất.....	45
Bảng 3.11: Đặc điểm của một số khu dân cư.....	49
Bảng 3.12: Giá đất ở của các khu dân cư trước và sau khi thực hiện dự án...	49
Bảng 3.13: Giá đất của vị trí tuyến đường phố Trung tâm thị trấn Lim giai đoạn 2015-2017	51
Bảng 3.14: Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất tại huyện Tiên Du.....	52
Bảng 3.15: Nguyên nhân biến động giá đất trên địa bàn huyện Tiên Du giai đoạn 2015-2017 qua ý kiến của người dân.....	53

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Đồ thị cung và cầu với một thị trường đất đai điển hình.....	7
Hình 3.1: Giá đất theo quyết định và giá đất trên thị trường năm 2017 tại các mẫu điều tra tại quốc lộ 38	46
Hình 3.2: Giá đất trên thị trường theo VT của bốn lô đất thuộc khu vực xa trung tâm (tỉnh lộ 276)	47
Hình 3.3: Giá đất ở trung bình của 2 khu dân cư trước và sau khi thực hiện xong dự án quy hoạch	50
Hình 3.4: Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất tại huyện Tiên Du theo ý kiến đánh giá của các hộ điều tra	52