

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

---



**NGUYỄN ANH TUÂN**

**ĐÁNH GIÁ BIẾN ĐỘNG VỀ GIÁ ĐẤT TẠI MỘT SỐ  
DỰ ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ HÀ GIANG, TỈNH HÀ GIANG**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - Năm 2019**

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



**NGUYỄN ANH TUÂN**

**ĐÁNH GIÁ BIẾN ĐỘNG VỀ GIÁ ĐẤT TẠI MỘT SỐ  
DỰ ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ HÀ GIANG, TỈNH HÀ GIANG**

**Chuyên 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. NGUYỄN THẾ HUẤN**

**Thái Nguyên - Năm 2019**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

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

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**NGUYỄN ANH TUÂN**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới thầy giáo TS. Nguyễn Thế Huân đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo sau Đại học Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, công chức địa chính cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Giang đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**NGUYỄN ANH TUÂN**

## MỤC LỤC

	Trang
<b>TRANG BÌA PHỤ</b>	
LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC BẢNG BIỂU, HÌNH .....	vii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
<b>Chương 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Khái niệm về quy hoạch sử dụng đất và giá đất .....	4
1.1.2. Tác động của quy hoạch sử dụng đất đến giá đất .....	15
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	18
1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	20
1.3.1. Tình hình quy hoạch sử dụng đất trên thế giới và ở một số nước trong khu vực.....	20
1.3.2. Tình hình quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam.....	21
1.3.3. Tình hình quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Giang - tầm nhìn 2020.....	24
1.3.4. Tình hình quản lý giá đất và các khoản thu tài chính từ đất trên thế giới ..	27
1.3.5. Biến động giá đất tại Việt Nam.....	32
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>39</b>
2.1. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu.....	39
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	39

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	39
2.1.3. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	39
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	39
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	40
2.3.1. Phương pháp điều tra cơ bản thu thập số liệu.....	40
2.3.2. Phương pháp điều tra phỏng vấn.....	41
2.3.3. Phương pháp chọn điểm, chọn mẫu.....	41
2.3.4. Phương pháp so sánh.....	41
2.3.5. Phương pháp ứng dụng các công nghệ.....	42
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>43</b>
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý đất đai thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.....	43
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên.....	43
3.1.2. Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế- xã hội tác động đến việc sử dụng đất.....	45
3.1.3. Tình hình quản lý đất đai trên địa bàn thành phố.....	47
3.2. Đánh giá biến động đất đai và tình hình thực hiện quy hoạch thành phố Hà Giang.....	50
3.2.1. Hiện trạng quỹ đất năm 2017.....	50
3.2.2. Biến động đất đai giai đoạn 2010-2015.....	52
3.2.3. Giới thiệu phương án quy hoạch thành phố Hà Giang giai đoạn 2011 - 2020.....	56
3.2.4. Đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch trên địa bàn thành phố Hà Giang giai đoạn 2015 - 2018.....	60
3.3. Biến động về giá đất tại hai dự án quy hoạch sử dụng đất.....	63
3.3.1. Khái quát về hai dự án.....	63
3.3.2. Ảnh hưởng của 2 dự án theo quy hoạch sử dụng đất đến giá đất.....	67
3.3.3. Đánh giá mức độ ảnh hưởng và nguyên nhân.....	84

3.4. Đề xuất các giải pháp đối với công tác quy hoạch sử dụng đất đến giá đất....	85
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	87
1. Kết luận .....	87
2. Đề nghị .....	88
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	89
<b>PHIẾU ĐIỀU TRA CHI TIẾT THỬA ĐẤT</b> .....	91

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

BĐS	: Bất động sản
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất



## DANH MỤC BẢNG BIỂU, HÌNH

Tên bảng	Trang
Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất thành phố Hà Giang năm 2017 .....	51
Bảng 3.2: Biến động các loại đất thành phố Hà Giang giai đoạn 2010 – 2015 ....	53
Bảng 3.3: Danh mục một số khu công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp .....	57
Bảng 3.4: Danh mục khu đô thị, nhà ở và trục giao thông chính .....	59
Bảng 3.5: Một số địa điểm đất bãi thải và xử lý chất thải .....	60
Bảng 3.6: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 2015 - 2018 của thành phố Hà Giang .....	61
Bảng 3.7: Tổng hợp đơn giá nhà nước và diện tích thu hồi đất tại 02 dự án..	66
Bảng 3.8: Giá đất nông nghiệp trước khi có quy hoạch khu dân cư đô thị Đức Sơn tổ 7, phường Quang Trung – thành phố Hà Giang .....	67
Bảng 3.9: Giá đất ở trước khi có quy hoạch khu dân cư đô thị Đức Sơn tổ 7, phường Quang Trung – thành phố Hà Giang .....	68
Bảng 3.10: Giá đất nông nghiệp khi bắt đầu có dự án quy hoạch tại khu dân cư đô thị Đức Sơn tổ 7, phường Quang Trung – thành phố Hà Giang..	70
Bảng 3.11: Giá đất ở đô thị khi bắt đầu có dự án quy hoạch tại khu dân cư đô thị Đức Sơn tổ 7, phường Quang Trung – thành phố Hà Giang.....	71
Bảng 3.12. Giá đất nông nghiệp và giá đất ở sau khi bồi thường.....	72
Bảng 3.13: Giá đất nông nghiệp trước khi có quy hoạch Dự án đường Cầu Mè – Công viên nước Hà Phương .....	73
Bảng 3.14: Giá đất ở trước khi có quy hoạch Dự án đường Cầu Mè – Công viên nước Hà Phương .....	74
Bảng 3.15: Giá đất nông nghiệp khi bắt đầu có quy hoạch Dự án đường Cầu Mè – Công viên nước Hà Phương.....	75
Bảng 3.16: Giá đất ở đô thị khi bắt đầu có quy hoạch Dự án đường Cầu Mè – Công viên nước Hà Phương.....	76

Bảng 3.17. Giá đất nông nghiệp và giá đất ở sau khi bồi thường.....	78
Bảng 3.18. Giá đất ngoài khu quy hoạch dân cư Đức Sơn.....	81
Bảng 3.19. Giá đất ngoài khu vực quy hoạch dự án Cầu Mè.....	83

#### **Tên hình**

Hình 3.1. Dự án khu dân cư đô thị Đức Sơn tổ 7, phường Quang Trung – thành phố Hà Giang .....	63
--	----