

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



LÊ THU TRANG

**NGHIÊN CỨU BIẾN ĐỘNG VÀ MỘT SỐ
YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ
TẠI THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN
GIAI ĐOẠN 2015 - 2018**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Hoàng Văn Hùng

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố trong bất kì công trình nào khác.

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 được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Lê Thu Trang

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực phấn đấu của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Nhân dịp này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **PGS.TS. Hoàng Văn Hùng** giảng viên Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện luận văn. Tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các thầy cô giáo đã luôn giúp đỡ tạo mọi điều kiện cho tôi trong thời gian qua.

Tôi xin chân thành cảm ơn lãnh đạo UBND thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên cùng tất cả các bạn bè, đồng nghiệp đã giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình đã động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất cũng như tinh thần trong suốt quá trình tôi thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin chân trọng cảm ơn và cảm tạ !

Thái Nguyên, ngày tháng ... năm 2019

Học viên

Lê Thu Trang

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	ii
DANH MỤC 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 của đề tài	2
3.1. Ý nghĩa khoa học	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học của nghiên cứu	3
1.1.1. Cơ sở lý luận của nghiên cứu	3
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của nghiên cứu	7
1.1.3. Cơ sở pháp lý của nghiên cứu	16
1.2. Tình hình biến động giá đất trên thế giới và Việt Nam	18
1.2.1. Tình hình biến động giá đất trên thế giới	18
1.2.2. Tình hình biến động giá đất ở Việt Nam	20
1.2.3. Tình hình biến động giá đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	21
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	22
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	22
2.1.1. Đối tượng	22
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	22
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành	22
2.3. Nội dung nghiên cứu	22

2.3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của thành phố Sông Công tác động đến công tác quản lý nhà nước về đất đai.....	22
2.3.2. Đánh giá thực trạng giá đất ở đô thị tại thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2018.....	22
2.3.3. Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng tới giá đất đô thị ở trên địa bàn thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2015-2018.	22
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp giúp bình ổn giá đất và thực hiện hiệu quả công tác định giá đất hiệu quả tại thành phố Sông Công.....	22
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	22
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	22
2.4.2. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp	23
2.4.3. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu	25
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	26
3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của thành phố Sông Công tác động đến công tác quản lý nhà nước về đất đai	26
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	26
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	27
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất	30
3.2. Thực trạng giá đất ở đô thị của thành phố Sông Công	31
3.2.1. Các tuyến đường chọn để điều tra.....	31
3.2.2. Thực trạng giá đất ở đô thị tại các tuyến đường được chọn để điều tra	34
3.3. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở đô thị tại thành phố Sông Công	48
3.3.1. Ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên.....	48
3.3.2. Khả năng sinh lợi	56
3.3.3. Một số yếu tố ảnh hưởng dựa theo kết quả điều tra thực tế trên thị trường	58
3.3.4. Các yếu tố khác	59
3.3.5. Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Sông Công	60

3.4. Đề xuất một số giải pháp giúp bình ổn giá đất và thực hiện hiệu quả công tác định giá đất hiệu quả tại thành phố Sông Công.....	66
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	68
1. Kết luận	68
2. Kiến nghị	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO	70
Phụ lục 01	
Phụ lục 02	
Phụ lục 03	
Phụ lục 04	

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

STT	TÊN VIẾT TẮT	TÊN ĐẦY ĐỦ
1	BDS	Bất động sản
2	CB	Cán bộ
3	CP	Chính phủ
4	Gqđ	Giá đất do Nhà nước quy định
5	Gtt	Giá đất thực tế trên thị trường
6	LĐĐ	Luật đất đai
7	NĐ	Nghị định
8	NQ	Nghị quyết
9	QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
10	SĐĐ	Sử dụng đất
11	TB	Trung bình
12	UBKT	Ủy ban kiểm tra
13	UBND	Ủy ban nhân dân
14	VND	Việt Nam đồng
15	VT	Vị trí

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Sông Công năm 2018.....	30
Bảng 3.2: Giá đất ở theo quy định của Nhà nước giai đoạn 2015 – 2018 tại các nhóm đường	37
Bảng 3.3: Giá đất ở thực tế trên thị trường giai đoạn 2015 – 2018	45
Bảng 3.4: So sánh giá đất Nhà nước quy định với giá thị trường tại các tuyến đường tại các nhóm giai đoạn 2015 - 2018	47
Bảng 3.5: Mức chênh lệch giá theo quy định của Nhà nước giữa các vị trí giai đoạn 2015 - 2018	50
Bảng 3.6: Mức chênh lệch giá đất trên thực tế giữa các vị trí giai đoạn 2015 - 2018.....	52
Bảng 3.7: Đặc điểm một số thửa đất trên đoạn đường từ ngã ba Mỏ Chè đến tường rào phía Nam trường Hướng nghiệp dạy nghề.....	54
Bảng 3.8: Cơ sở hạ tầng, điều kiện sống trên các tuyến đường đặc trưng ...	558
Bảng 3.9: Mức thu nhập trung bình theo nghề nghiệp của chủ SDD	63

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất của thành phố Sông Công năm 2018 .	31
Hình 3.2: Đồ thị mức độ ảnh hưởng của vị trí tới giá đất thị trường của các tuyến đường điển hình.....	49
Hình 3.3: Đồ thị so sánh giá đất thị trường trên đoạn đường Từ tường rào phía Nam Bru điện đến ngã ba Mỏ Chè theo đặc điểm của thửa đất	55
Hình 3.4: Đồ thị mức độ ảnh hưởng của khả năng sinh lợi đến giá đất	57
Hình 3.5: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị tại thành phố Sông Công..	61
Hình 3.6: Biểu đồ quan hệ giữa các chỉ tiêu đánh giá tại khu vực nghiên cứu đối với các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	62
Hình 3.7: Đồ thị thể hiện mức độ ảnh hưởng tới giá đất thông qua nghề nghiệp của chủ SDD.....	63
Hình 3.8: Biểu đồ một số yếu tố ảnh hưởng tới giá đất	64
Hình 3.9: Biểu đồ quan hệ giữa các chỉ tiêu tại khu vực nghiên cứu, chỉ tiêu MDS (Stress 0,1) Phân tích MDS.	65

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là một tài nguyên thiên nhiên, một loại tài nguyên sản xuất, là nguồn nội lực - nguồn vốn to lớn của đất nước thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố khu dân cư - xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa - xã hội, an ninh-quốc phòng (Hồ Thị Lam Trà và cs,2006). Chính vì vậy mà đất đai có tầm quan trọng rất lớn và là vấn đề sống còn của mỗi dân tộc, mỗi quốc gia. Mặt khác, đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên có hạn về số lượng, cố định về vị trí do vậy việc sử dụng đất phải tuân theo quy hoạch cụ thể và có sự quản lý hợp lý. Việc đầu tư của xã hội để làm tăng giá trị của đất đai, phần lớn là đầu tư trực tiếp cho các tài sản khác như: hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội,... Vì vậy, chi phí đầu tư làm tăng giá trị của đất đai là rất trừu tượng, khó xác định, khó phân bổ cho từng thửa đất, thiếu cơ sở xác định mức chi phí cụ thể có thể làm ảnh hưởng tới giá đất.

Đối với đất đai mà nói, giá cả đất đai phản ánh tác dụng của đất đai trong hoạt động kinh tế, là sự thu lợi nhuận trong quá trình mua bán, là biểu hiện mặt giá trị của quyền sở hữu tài sản. Mặt khác, giá đất là một công cụ vĩ mô của Nhà nước để thực hiện quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế (Nguyễn Thế Huân và cs, 2009).

Hiện nay, giá đất trên thị trường biến động rất lớn, giá tăng cao và khá nhanh qua các năm. Trong khi đó, để đảm bảo cho vấn đề ổn định kinh tế - xã hội, giá đất của Nhà nước lại không tăng nên gây ra sự chênh lệch rất lớn so với thị trường. Những bất hợp lý về giá đất hiện nay và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất là mối quan tâm rất lớn. Vì vậy xác định được sự ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất và mức độ ảnh hưởng sẽ giúp giải quyết các vấn đề liên quan tới đất như chuyển nhượng QSDĐ, chuyển đổi mục đích SDĐ, đô thị hóa, các dự án sử dụng đất cần có bồi thường và giải phóng mặt bằng.

Ngày 15/05/2015, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 932/NQ-UBTVQH13 về thành lập thành phố Sông Công trực thuộc tỉnh