

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

HOÀNG THỊ CHUYÊN

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT
Ở TÀI DỰ ÁN XÂY DỰNG TRUNG TÂM HUYỆN LÝ YÊN SƠN,
TỈNH TUYÊN QUANG GIAI ĐOẠN 2009 - 2012**

**Chuyên ngành : Quản lý đất đai
Mã số: 60.62.16**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2012

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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 đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả

Hoàng Thị Chuyên

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn TS. Vũ Thị Thanh Thủy đã trực tiếp hướng dẫn trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường, Khoa Sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Hoàng Thị Chuyên

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. ĐẶT VẤN ĐỀ	1
2. MỤC ĐÍCH NGHIÊN CỨU.....	3
3. YÊU CẦU.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.1. Khái quát chung về giá đất.....	4
1.1.2. Cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	6
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	11
1.1.4. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất.....	18
1.1.5. Các phương pháp định giá đất	22
1.2. Cơ sở thực tiễn	24
1.2.1. Tổng quan thị trường đất đai.....	24
1.2.2. Thị trường đất đai trên thế giới	25
1.2.3. Thị trường đất đai Việt Nam.....	27
1.2.4. Công tác định giá đất trên thế giới và Việt Nam	31
1.2.5. Đặc điểm của thị trường đất đai Việt Nam trong những năm vừa qua... 35	
1.2.6. Xu thế biến động giá đất ở Huyện yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang. .. 36	
1.3. Cơ sở pháp lý	37
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	40
2.1. Đối tượng nghiên cứu	40
2.2. Địa điểm tiến hành	40
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	40
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại huyện Yên Sơn.....	40
2.3.2. Tình hình sử dụng và quản lý đất đai của huyện yên Sơn giai đoạn 2009 - 2012.....	40
2.3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Yên Sơn.....	40
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp.....	40

2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	40
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	40
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	41
2.4.3. Phương pháp điều tra dữ liệu thị trường theo mẫu phiếu	42
2.4.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	42
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	44
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại huyện Yên Sơn.....	44
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	44
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội và cơ sở hạ tầng.....	44
3.2. Tình hình sử dụng, quản lý đất đai trên địa bàn huyện Yên Sơn.....	49
3.2.1. Tình hình sử dụng đất đai.....	49
3.2.2. Tình hình cấp GCN quyền sử dụng đất tại huyện Yên Sơn.....	52
3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại dự án xây dựng trung tâm huyện lỵ mới.	56
3.3.2. Khái quát một số nội dung về giá đất lại khu vực quy hoạch trung tâm huyện lỵ Yên Sơn.....	59
3.3.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại dự án xây dựng trung tâm huyện Yên Sơn.....	60
3.3.4. Ảnh hưởng của vị trí, khu vực và loại đường đến giá đất	66
3.3.5. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất.....	75
3.3.6. Đề xuất một số giải pháp.....	75
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	79
1. Kết luận	79
2. Kiến nghị.....	79
TÀI LIỆU THAM KHẢO	81

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của huyện năm 2011	47
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Yên Sơn (01/01/2012).....	50
Bảng 3.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với hộ gia đình cá nhân ...	53
tại huyện Yên Sơn đến năm 2012.....	53
Bảng 3.4. Kết quả định giá đất ở tại một số trục giao thông chính trên địa bàn huyện từ năm 2009 đến năm 2012. (Đơn vị: 1000 đồng/m ²).....	57
Bảng 3.5. Giá đất ở tại ven trục Quốc lộ 37 và Đường Thanh niên giai đoạn 2009-2012. (Đơn vị: 1000 đồng/m ²)	58
Bảng 3.6. Tổng hợp cơ cấu quy hoạch trung tâm huyện (Đơn vị tính m ²).....	60
Bảng 3.7. Chi tiết phân nhóm, khu vực và vị trí đất tại khu vực quy hoạch xây dựng trung tâm thị trấn huyện lỵ Yên Sơn.....	61
Bảng 3.8: Đặc điểm của một số khu dân cư	63
Bảng 3.9: Giá đất thị trường của một số khu dân cư trước và sau khi thực hiện....	64
dự án (Đơn vị: 1000/m ²).....	64
Bảng 3.10. Giá đất bình quân trên thị trường tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn năm 2009 và năm 2012	66
Bảng 3.11. So sánh giá đất thị trường và giá đất theo quy định tại các.....	68
khu vực đất thuộc nhóm I.....	68
Bảng 3.12. So sánh giá đất thị trường và giá đất theo quy định tại các khu vực đất thuộc nhóm II.....	70
Bảng 3.13. So sánh giá đất thị trường và giá đất theo quy định tại các khu	73
vực đất thuộc nhóm III	73
Bảng 3.14. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất.....	75

DANH MỤC CÁC HÌNH, ĐỒ THỊ

Hình 1. Đồ thị cung và cầu đất đai.....	9
Hình 2: Đồ thị cung cầu về đất đai - thời gian ngắn	10
Hình 3.1. Cơ cấu sử dụng của ba nhóm đất chính tại huyện Yên Sơn tính đến 01/01/2012.....	51
Hình 3.2. Tỷ lệ cấp được giấy chứng nhận QSD đất của một số nhóm đất chính tại huyện Yên Sơn tính đến năm 2012	54
Hình 3.3. Tốc độ tăng dân số giữa năm 2009 và năm 2011	65
Hình 3.4. Giá đất bình quân trên thị trường tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn năm 2011 và năm 2012	67
Hình 3.5. Biểu đồ giá đất thị trường trung bình các khu vực thuộc nhóm I.....	69
Hình 3.6. Biểu đồ giá đất thị trường trung bình các khu vực thuộc nhóm II	72
Hình 3.7. Giá đất thị trường trung bình của khu vực, vị trí nhóm III	74

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

1. UBND : Ủy ban nhân dân
2. GCN : Giấy chứng nhận
3. BĐS : Bất động sản
4. QSD : Quyền sử dụng
5. QLĐĐ : Quản lý đất đai
6. TƯ : Trung ương
7. XHCN : Xã hội chủ nghĩa
8. THCS : Trung học cơ sở
10. THPT : Trung học phổ thông
11. CN&XD : Công nghiệp và xây dựng
12. KH : Kế hoạch
13. TN&MT : Tài nguyên và Môi trường
14. VT : Vị trí
15. KT – XH : Kinh tế xã hội

MỞ ĐẦU

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là tài nguyên quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn nội lực, nguồn vốn to lớn của đất nước, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa xã hội, an ninh quốc phòng. Cùng với sự phát triển không ngừng của kinh tế xã hội như: xây dựng và phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng, bùng nổ dân số... làm cho nhu cầu của con người về đất và nhà ở ngày càng tăng lên. Tuy nhiên, ngược lại với quá trình trên thì khả năng cung cấp đất đai chỉ có hạn và không thể di chuyển được, chính vì vậy khoảng cách cung cầu về đất đai ngày càng mở rộng. Điều đó làm cho giá đất đai ngày càng tăng nhất là đất đai ở các khu đô thị, các điểm dân cư ven trục đường giao thông chính...

Chính từ khi Luật Đất đai 2003 ra đời, công nhận đất đai là một loại hàng hoá đặc biệt do đặc điểm không thể di dời, và cho phép người sử dụng đất được: mua bán chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn... bằng quyền sử dụng đất, làm cho những nhu cầu bức xúc bấy lâu của người dân được giải phóng. Đất đai được chính thức tham gia vào thị trường bất động sản như một loại hàng hoá được trao đổi qua lại giữa những người sử dụng đất với nhau theo quy định của pháp luật.

Đi cùng với việc công nhận đất đai là một loại hàng hoá thì một điều đặt ra là phải có quy định về giá cả cho loại hàng hoá đó để làm căn cứ cho việc quản lý điều tiết trên thị trường. Và những quy định về định giá đất đai ra đời cũng là một trong những nội dung mới của Luật Đất đai 2003 nhằm góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản đi đúng hướng.

Ở những trung tâm kinh tế lớn của Việt Nam như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, đất đai luôn là một vấn đề nóng bỏng và được sự quan tâm của nhiều ngành, nhiều lĩnh vực. Điều mà người dân quan tâm nhất về đất đai là giá cả. Các sàn giao dịch bất động sản cũng đã được hình thành và phát triển

một cách chóng mặt chỉ trong một thời gian ngắn. Ở đó giá trị đất đai được định giá một cách chuyên nghiệp và thay đổi từng ngày. Giá cả đất đai trên thị trường thì thường xuyên thay đổi, tuy nhiên khung giá quy định của nhà nước về đất đai luôn ở mức thấp và chậm điều chỉnh gây ảnh hưởng xấu đến công tác quản lý đất đai và thúc đẩy thị trường bất động sản.

Định giá đất là một trong những công việc quan trọng, tạo nền móng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai đặc biệt là trong lĩnh vực giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất. Kết quả của công tác định giá đất có tác động trực tiếp tới quyền lợi và nghĩa vụ của người dân trong quá trình sử dụng đất. Luật Đất đai 2003 quy định giá đất đai phải được tiến hành thường xuyên liên tục theo chu kỳ một năm một lần và có thể sửa đổi sau sáu tháng đối với những khu vực có sự biến động lớn về giá cả. Các UBND tỉnh công bố quy định về giá cụ thể cho từng khu vực, vị trí đất vào ngày 1/1 hàng năm. Cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương chủ động xây dựng kế hoạch khảo sát, phân loại khu vực, vị trí đối với từng loại đất và định giá đất sao cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Yên Sơn là một huyện miền núi thuộc tỉnh Tuyên Quang có đặc điểm địa hình có nhiều đồi núi phức tạp, hệ thống giao thông đi lại trong huyện ở nhiều nơi còn khó khăn và hạn chế. Cơ sở hạ tầng nhìn chung còn yếu kém. Dân số của huyện là 187.402 người, mật độ dân số trung bình 155 người/km². Người dân lao động chủ yếu bằng nghề nông nghiệp, trình độ chuyên môn hoá thấp, đặc biệt là ở những khu vực vùng sâu vùng xa của huyện.

Trong giai đoạn năm năm chờ lại đây, được sự quan tâm của Đảng và nhà nước, tỉnh Tuyên Quang đang có nhiều ưu đãi trong phát triển kinh tế đặc biệt là sau khi được công nhận đạt tiêu chuẩn đô thị loại III. Các đồ án quy hoạch xây dựng vùng cũng có nhiều thay đổi làm cho giá cả đất đai ở một số nơi của địa phương có nhiều thay đổi đáng kể, cá biệt có những nơi, giá đất đã tăng lên từ ba đến bốn lần chỉ trong một thời gian ngắn. Tuy nhiên, công tác định giá đất hiện nay vẫn chưa được quan tâm một cách đúng mức nên ở một