

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

NGUYỄN THỊ KIM OANH

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐỊA BÀN THỊ XÃ BẮC KẠN
GIAI ĐOẠN 2009 - 2011**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số : 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học : TS. Nguyễn Thế Huân

Thái Nguyên, năm 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

Nguyễn Thị Kim Oanh

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn tới thầy giáo - TS. Nguyễn Thế Huân 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 thị xã Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn 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

Nguyễn Thị Kim Oanh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	i
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích nghiên cứu.....	3
3. Yêu cầu.....	3
Chương 1 : TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở pháp lý	4
1.2. Cơ sở khoa học.....	5
1.2.1. Khái quát chung về giá đất.....	5
1.2.2. Cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	8
1.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	14
1.2.4. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất.....	21
1.2.5. Các phương pháp định giá đất	25
1.3. Cơ sở thực tiễn	28
1.3.1. Tổng quan thị trường đất đai.....	28
1.3.2. Thị trường đất đai trên thế giới	28
1.3.3. Thị trường đất đai Việt Nam.....	30
1.3.4. Công tác định giá đất trên thế giới và Việt Nam	35
1.3.5. Đặc điểm của thị trường đất đai Việt Nam trong những năm vừa qua	39
1.3.6. Xu thế biến động giá đất ở thị xã Bắc Kạn	41
Chương 2 : NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	42
2.1. Đối tượng nghiên cứu	42
2.2. Địa điểm tiến hành	42
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	42
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại thị xã Bắc Kạn.....	42
2.3.2. Tình hình sử dụng và quản lý đất đai của thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2009 - 2011.....	42
2.3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2009 - 2011	42
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp.....	42
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	42
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	43

2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	43
2.4.3. Phương pháp điều tra dữ liệu thị trường theo mẫu phiếu	44
2.4.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	44
Chương 3 : KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	45
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại thị xã Bắc Kạn.....	45
3.1.1. Điều kiện tự nhiên và tài nguyên thiên nhiên	45
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội	49
<u>3.2. Tình hình sử dụng và quản lý đất đai trên địa bàn thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2009 - 2011</u>	<u>50</u>
3.2.1. Tình hình sử dụng và quản lý đất đai.....	50
3.2.2. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	52
3.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2009 - 2011.....	55
3.3.1. Giá đất ở quy định trên địa bàn thị xã Bắc Kạn.....	55
3.3.2. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2009 - 2011	58
<u>3.4. Đề xuất một số giải pháp.....</u>	<u>75</u>
<u>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</u>	<u>78</u>
TÀI LIỆU THAM KHẢO	80

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
BTC	: Bộ Tài chính
BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
CNH	: Công nghiệp hóa
CNTB	: Chủ nghĩa tư bản
CP	: Chính phủ
HDH	: Hiện đại hóa
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quyết định
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
TT	: Thông tư
TTTB	: Thị trường trung bình
TƯ	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân
VNĐ	: Việt Nam Đồng
VT	: Vị trí
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất năm 2010 trên địa bàn thị xã Bắc Kạn	51
Bảng 3.2. Tình hình cấp giấy chứng nhận QSD đất	52
Bảng 3.3: Tình hình cấp GCNQSD đất giai đoạn 2009 - 2011	54
Bảng 3.4: Giá đất áp dụng cho địa bàn nghiên cứu từ 2009 đến 2011	56
Bảng 3.5: Tình hình biến động dân số và GDP/đầu người	58
Bảng 3.6: Giá đất của các đường phố nhóm I.....	59
Bảng 3.7: Giá đất của các đường phố nhóm II	63
Bảng 3.8: Giá đất của các đường phố nhóm III	65
Bảng 3.9: Giá đất của các đường phố nhóm IV	68
Bảng 3.10: Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất của tuyến đường	71
<u> </u> Thành Công	71
Bảng 3.11: Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất năm 2011.....	72
Bảng 3.12: Đặc điểm của một số khu dân cư.....	74
Bảng 3.13: Giá đất của các khu dân cư trước và sau khi thực hiện dự án	75

DANH MỤC CÁC HÌNH

<u>Hình 1.1. Đồ thị cung và cầu đất đai.....</u>	<u>12</u>
Hình 1.2: Đồ thị cung cầu về đất đai - thời gian ngắn	13
Hình 3.1: Biểu đồ giá đất thị trường vị trí 1 nhóm I	60
Hình 3.2: Giá đất thị trường trung bình vị trí 1 của đường phố nhóm II.....	64
Hình 3.3: Giá đất thị trường trung bình vị trí 1 của đường phố nhóm III	66
Hình 3.4: Giá thị trường trung bình vị trí 1 của đường phố nhóm IV	69
Hình 3.5: So sánh giá thị trường trung bình của các nhóm đường phố trong giai đoạn 2009 - 2011.....	70
Hình 3.6. Bản đồ KDC Đức Xuân I	73
Hình 3.7. Bản đồ KDC Đức Xuân II.....	73
Hình 3.8. Bản đồ khu tái định cư Đức Xuân.....	73

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn lực là nguồn vốn to lớn trong ngân sách nhà nước, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, có ảnh hưởng rất lớn đến kinh tế, chính trị, xã hội của đất nước. Do vậy, quản lý đất đai là một nhiệm vụ quan trọng mang tính chiến lược của Đảng và Nhà nước ta, là mục tiêu của mỗi một quốc gia nhằm bảo vệ quyền sở hữu đất của chế độ. Sự phát triển xã hội, quá trình CNH - HĐH đất nước, cơ chế thị trường định hướng XHCN đã từng bước được hình thành, các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ với xu hướng tất yếu là mọi yếu tố nguồn lực đầu vào của sản xuất kinh doanh và sản phẩm đầu ra đều phải trở thành hàng hoá, trong đó đất đai là một trong những yếu tố quan trọng.

Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước đòi hỏi chúng ta phải có những cơ chế, chính sách phù hợp để tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, tạo vốn cho đầu tư phát triển, thúc đẩy sự hình thành và phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản, trong đó định giá đất là một công cụ, một biện pháp không thể thiếu. Mặt khác, giá đất là một công cụ quản lý vĩ mô của nhà nước để thực hiện quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế. Mục tiêu quản lý tốt giá đất để giá đất trở thành công cụ đắc lực trong chính sách tài chính đất đai, đảm bảo nguồn thu ổn định lâu dài cho ngân sách nhà nước, sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản và khắc phục những yếu kém trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả.

Định giá đất là một trong những nội dung quan trọng của công tác quản lý Nhà nước về đất đai, định giá đất có vai trò quan trọng và rất cần thiết với nhiều mục đích khác nhau như tính thuế, bồi thường, giải quyết tranh chấp đất đai, trao đổi quyền sử dụng đất trên thị trường... Do tính chất phức tạp của thị

trường nên giá đất chịu ảnh hưởng của rất nhiều yếu tố khác nhau. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên thị trường là vấn đề quan trọng của Nhà nước nhằm xây dựng giá quy định cho phù hợp với cơ sở khoa học và thực tiễn để điều tiết thị trường đất đai.

Ở Việt Nam đã có thời kỳ việc trao đổi, chuyển nhượng đất diễn ra dưới nhiều hình thức, theo những kênh ngầm với sự thoả thuận của người mua và người bán, không nằm trong phạm vi kiểm soát của Nhà nước. Giá đất và vấn đề định giá đất chỉ mới được đề cập đến trong những thập niên gần đây, vì vậy Nhà nước chưa thực sự kiểm soát chặt chẽ giá đất trên thị trường và cần nhiều kinh nghiệm trong công tác định giá đất.

Bắc Kạn là một tỉnh miền núi phía Bắc. Trong những năm gần đây, tại các phường, xã thuộc thị xã Bắc Kạn có tốc độ đô thị hóa nhanh, vấn đề quản lý Nhà nước về đất đai còn nhiều bất cập, giá đất là một trong những nguyên nhân gây ra những khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư, khi người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính... Những bất cập trên dẫn đến tình trạng thắc mắc khiếu kiện của nhân dân trong việc chấp hành chính sách pháp luật về đất đai và khó khăn cho các cấp chính quyền trong việc thực thi các chính sách, pháp luật về đất đai tại địa phương.

Xuất phát từ thực tế trên và để góp phần làm sáng tỏ cơ sở khoa học trong công tác định giá đất, giúp công tác định giá đất phù hợp với giá thị trường; Được sự đồng ý của Ban giám hiệu nhà trường; Ban lãnh đạo khoa Sau Đại học - Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên chúng tôi tiến hành thực hiện đề tài: ***“Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại địa bàn thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2009 - 2011”*** nhằm góp phần từng bước hoàn thiện công tác xác định giá đất ở, trên toàn địa bàn tỉnh Bắc Kạn nói chung cũng như trên thị xã Bắc Kạn nói riêng.