

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

PHAN VĂN THÀNH

Tên đề tài:

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ TẠI ĐỊA BÀN
HUYỆN HẢI HÀ - TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2006 - 2010**

**CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
MÃ SỐ: 60. 85. 01. 03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN:
PGS.TS. ĐỖ THỊ LAN**

Thái Nguyên, năm 2012

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa từng được công bố.

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 này đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Phan Văn Thành

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và thực hiện đề tài này, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ của Ban giám hiệu Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Khoa sau đại học, các thầy giáo, cô giáo, bạn bè, đồng nghiệp, cơ quan và gia đình.

Trước tiên tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới cô giáo PGS. TS. Đỗ Thị Lan người hướng dẫn khoa học đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

Đồng thời tôi xin bày tỏ lòng biết ơn tới toàn thể các thầy, cô giáo trong khoa Sau đại học, các thầy giáo, cô giáo giảng dạy chuyên ngành, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã giúp đỡ hoàn thiện bản luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành nhất tới tất cả bạn bè, đồng nghiệp, cơ quan, gia đình và người thân đã quan tâm động viên tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Phan Văn Thành

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	iii
MỤC LỤC	iv
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vii
DANH MỤC CÁC BẢNG	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH	ix
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích	3
3. Yêu cầu	3
4. Ý nghĩa:.....	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	7
1.1.2.1. Địa tô là một trong những căn cứ hình thành giá đất	7
1.1.2.2. Lãi suất ngân hàng.....	9
1.1.2.3. Quan hệ cung cầu	10
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	13
1.1.3.1. Yếu tố thông thường	13
1.1.3.2. Yếu tố khu vực.....	17
1.1.3.3. Yếu tố cá biệt	18
1.1.4. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất	19
1.1.4.1. Nguyên tắc thay thế.....	20
1.1.4.2. Nguyên tắc thu lợi	20
1.1.4.3. Nguyên tắc sử dụng hiệu quả nhất.....	20
1.1.4.4. Nguyên tắc thù lao tăng dần, giảm dần	21
1.1.4.5. Nguyên tắc cạnh tranh.....	21
1.1.4.6. Nguyên tắc đóng góp	21
1.1.4.7. Nguyên tắc biến động	21
1.1.4.8. Nguyên tắc hòa hợp.....	22
1.1.4.9. Nguyên tắc ưu tiên cho đất đai	22
1.1.5. Các phương pháp định giá đất.....	23
1.1.5.1. Phương pháp so sánh trực tiếp	23
1.1.5.2. Phương pháp thu nhập	23
1.1.5.3. Phương pháp chiết trừ.....	24
1.1.5.4. Phương pháp thặng dư	25
1.1.5.5. Phương pháp chi phí	25
1.2. Cơ sở pháp lý	26

1.3. Kết quả nghiên cứu về giá đất trên thế giới.....	27
1.3.1. Thị trường đất đai trên thế giới.....	27
1.3.2. Thị trường đất đai Việt Nam	29
1.3.3. Công tác định giá đất trên thế giới và Việt Nam	34
1.3.3.1. Công tác định giá đất trên thế giới	34
1.3.3.2. Công tác định giá đất tại Việt Nam.....	36
1.3.4. Đặc điểm của thị trường đất đai Việt Nam trong những năm vừa qua	38
1.3.5. Xu thế biến động giá đất ở huyện Hải Hà	40
1.4. Đánh giá chung về tình hình biến động giá đất.....	41
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	45
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	45
2.2. Địa điểm tiến hành.....	45
2.3. Nội dung nghiên cứu	45
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại huyện Hải Hà	45
2.3.2. Tình hình sử dụng và quản lý đất đai của huyện Hải Hà giai đoạn 2006-2010	45
2.3.2.1. Tình hình sử dụng đất	45
2.3.2.3. Công tác quản lý đất đai của huyện.	45
2.3.3. Công tác định giá đất và giá đất quy định trên địa bàn huyện Hải Hà.	45
2.3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Hải Hà.....	45
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp	45
2.4. Phương pháp nghiên cứu	45
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	46
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	46
2.4.3. Phương pháp điều tra dữ liệu thị trường theo mẫu phiếu	47
2.4.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu	47
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	48
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại huyện Hải Hà	48
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	48
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội và cơ sở hạ tầng	49
3.1.2.1. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	49
3.1.2.2. Điều kiện cơ sở hạ tầng.....	56
3.2. Tình hình sử dụng, quản lý đất đai trên địa bàn huyện Hải Hà	58
3.2.1. Tình hình sử dụng đất đai	58
3.2.2. Tình hình cấp GCN quyền SDD tại huyện Hải Hà	60
3.2.3. Công tác quản lý đất đai của huyện Hải Hà	64
3.3. Công tác định giá đất và giá đất quy định trên địa bàn huyện Hải Hà.....	68
3.3.1. Công tác định giá đất tại huyện Hải Hà.....	68
3.3.2. Giá đất quy định trên địa bàn huyện Hải Hà.....	69
3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị trên địa bàn huyện Hải Hà.	70

3.4.1. Ảnh hưởng của tình hình biến động dân số và GDP/đầu người	70
3.4.2. Ảnh hưởng của loại đường phố đến giá đất	71
3.4.2.1. Biến động giá đất vị trí đường phố I và một số yếu tố ảnh hưởng	71
3.4.2.2. Biến động giá đất vị trí đường phố II và một số yếu tố ảnh hưởng	74
3.4.2.3. Biến động giá đất vị trí đường phố III và một số yếu tố ảnh hưởng.....	77
3.4.3. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất	79
3.4.4. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất.....	80
3.4.5. Ảnh hưởng của các dự án quy hoạch khu dân cư đến giá đất	81
3.4.6. Ảnh hưởng của đô thị hóa và quá trình phát triển đầu tư cơ sở hạ tầng đến giá đất	83
3.4.7. Ảnh hưởng thu nhập của người dân đến giá đất.....	84
3.5. Đề xuất một số giải pháp.....	85
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	87
1. Kết luận	87
2. Kiến nghị.....	88
TÀI LIỆU THAM KHẢO	91

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

1. UBND	: Ủy ban nhân dân
2. CNH	: Công nghiệp hóa
3. HĐH	: Hiện đại hóa
4. XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
5. CNTB	: Chủ nghĩa tư bản
6. ND	: Nghị định
7. CP	: Chính phủ
8. QĐ	: Quyết định
9. TT	: Thông tư
10. QSDD	: Quyền sử dụng đất
11. BDS	: Bất động sản
12. HĐND	: Hội đồng nhân dân
13. KH	: Kế hoạch
14. VT	: Vị trí
15. VNĐ	: Việt Nam Đồng
16. QH	: Quy hoạch
17. BCĐ	: Ban chỉ đạo
18. TĐT	: Tổng điều tra
19. QLĐĐ	: Quản lý đất đai
20. XDCB	: Xây dựng cơ bản

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 4.1: Tăng trưởng GTSX ngành CN-XD thời kỳ 2006- 2010.....	49
Bảng 4.2: Tăng trưởng GTSX công nghiệp phân theo thành phần kinh tế thời kỳ 2006-2010 (giá CĐ 1994).....	50
Bảng 4.3: Cơ cấu kinh tế theo ngành và thành phần kinh tế.....	50
Bảng 4.4: Thu chi ngân sách thời kỳ 2006 – 2010.....	51
Bảng 4.5: Tăng trưởng giá trị sản xuất ngành nông nghiệp thời kỳ 2006-2010 (theo giá cố định 1994).....	52
Bảng 4.6: Chuyển dịch cơ cấu lao động thời kỳ 2006 – 2010	53
Bảng 4.7: Tình hình sử dụng đất qua các năm	59
Bảng 4.8 : Tình hình cấp giấy chứng nhận QSD đất đến năm 2010.....	61
Bảng 4.9: Giá đất áp dụng cho địa bàn nghiên cứu từ 2006 đến 2010	70
Bảng 4.10: Tình hình biến động dân số và GDP/đầu người	70
Bảng 4.11: Giá đất của các vị trí đường phố I.....	72
Bảng 4.12: Giá đất của các vị trí đường phố II	75
Bảng 4.13: Giá đất của các vị trí đường phố III.....	77
Bảng 4.14: Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất trên cùng 1 tuyến đường phố trung tâm.....	79
Bảng 4.15: Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất	80
Bảng 4.16: Đặc điểm của một số khu dân cư.....	81
Bảng 4.17: Giá đất của các khu dân cư giáp trước và sau khi thực hiện dự án.....	82
Bảng 4.18: Giá đất của các vị trí đường phố I qua các năm theo quyết định của UBND tỉnh.....	83
Bảng 4.19: Mức thu nhập và giá đất của một số vị trí qua các năm	84

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1: Đồ thị cung và cầu đất đai.....	10
Hình 2: Đồ thị cung cầu về đất đai - thời gian ngắn	12
Hình 4.1: Biểu đồ diện tích đã cấp giấy CNQSD đất	62
Hình 4.2. Thống kê các trường hợp cấp GCN QSD đất ở theo từng loại trên địa bàn huyện Hải Hà giai đoạn 2006-2010	63
Hình 4.3. Biểu đồ giá đất thị trường trung bình các vị trí đường phố I	73
Hình 4.4. Giá đất thị trường trung bình vị trí đường phố II	76
Hình 4.5. Biểu đồ giá đất thị trường trung bình đường phố III.....	78

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Quá trình phát triển xã hội loài người gắn với tiến trình sử dụng đất của con người. Đất đai luôn là yếu tố duy nhất của sự sống vì nếu không có đất sẽ không có sản xuất và cũng không có sự tồn tại của con người. Sự phát triển xã hội, quá trình công nghiệp hoá hiện đại hoá đất nước, cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa 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