

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

**MAI HỮU THỢC**

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở,  
TẠI THỊ TRẤN VIỆT QUANG, HUYỆN BẮC QUANG, TỈNH HÀ  
GIANG GIAI ĐOẠN 2011-2012**

**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. Vũ Thị Thanh Thủy***

**Thái Nguyên - 2013**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan, đây là công trình nghiên cứu của tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận án là trung thực và chưa ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Mọi trích dẫn trong luận án đã được chỉ rõ nguồn gốc.

**Tác giả**

**Mai Hữu Thước**

## LỜI CẢM ƠN

Luận án được hoàn thành với sự giúp đỡ nhiệt tình của nhiều cá nhân và cơ quan nghiên cứu. Trước hết, tác giả xin chân thành cảm ơn **TS Vũ Thị Thanh Thủy**

ng huyện Bắc Quang, Ủy ban  
nhân dân thị t

Quang, Phòng quản lý đào tạo sau đại học trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên. Nhân dịp này, tác giả xin chân thành cảm ơn các cơ quan trên.

*, ngày 8 tháng 9 năm 2013*

**Tác giả**

**Mai Hữu Thược**



## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	3
2.1 Mục tiêu tổng quát.....	3
2.2 Mục tiêu cụ thể.....	3
3. Yêu cầu.....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>4</b>
1.1. Cơ sở lý luận của đề tài.....	4
1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	6
1.2.1. Khái niệm thị trường Đất đai.....	6
1.2.2. Vai trò của thị trường Đất đai.....	6
1.3. Cơ sở khoa học của đề tài.....	7
1.3.1. Địa tô là một trong những căn cứ hình thành giá đất.....	8
1.3.2. Lãi suất ngân hàng.....	9
1.3.3. Quan hệ cung cầu.....	10
1.4. Khai quát các quy định liên quan đến giá đất.....	14
1.4.1. Các khái niệm liên quan.....	14
.....	17
1.4.3. Phương pháp định giá đất.....	19
1.4.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	21
.....	26
1.5.1. Các phương pháp định giá đất trên Thế giới.....	26
1.5.2. Các phương pháp định giá đất ở Việt Nam.....	28
1.5.3. Xu thế biến động giá đất ở thị trấn Việt Quang.....	31
1.6. Cơ sở pháp lý.....	32

<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.</b>	<b>34</b>
2.1. Phạm vi nghiên cứu .....	34
2.2. Đối tượng nghiên cứu .....	34
2.3. Nội dung nghiên cứu .....	34
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tại thị trấn Việt Quang.....	34
2.3.2. Tình hình sử dụng và quản lý Đất đai của thị trấn Việt Quang ....	34
2.3.3. Thực trạng giá đất quy định tại thị trấn Việt Quang năm 2011- 2012 .....	34
2.3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn Thị trấn Việt Quang .....	34
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp .....	35
2.4. Phương pháp nghiên cứu .....	35
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu .....	35
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu .....	35
2.4.3. Phương pháp điều tra dữ liệu thị trường.....	36
2.4.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	37
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>38</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thị trấn Việt Quang.....	38
3.1.1. Vị trí địa lý .....	38
3.1.2. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và cơ sở hạ tầng .....	39
3.1.3. Điều kiện kinh tế - xã hội và cơ sở hạ tầng .....	41
3.2. Tình hình sử dụng, quản lý Đất đai trên địa bàn thị trấn Việt Quang .	44
3.2.1. Tình hình sử dụng Đất đai.....	45
3.2.2. Tình hình cấp GCN quyền SDD tại thị trấn Việt Quang .....	47
3.3. Thực trạng giá đất ở quy định trên địa bàn thị trấn Việt Quang.....	50
3.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thị trấn Việt Quang .....	52
3.4.1. Ảnh hưởng của tình hình biến động dân số và GDP/đầu người ...	52

3.4.2. Ảnh hưởng của loại đường phố đến giá đất .....	54
3.4.3. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất .....	63
3.4.4. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất .....	66
3.4.5. Ảnh hưởng của yếu tố hướng thửa đất .....	69
3.4.6. Ảnh hưởng của các dự án quy hoạch khu dân cư đến giá đất .....	70
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>75</b>
1. Kết luận.....	75
2. Kiến nghị.....	76

**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. QSDĐ : Quyền sử dụng đất
11. BĐS : Bất động sản
12. HĐND : Hội đồng nhân dân
13. TPTN : huyện Bắc Quang
14. KH : Kế hoạch
15. VT : Vị trí
16. VNĐ : Việt Nam Đồng
17. QH : Quy hoạch
18. BCĐ : Ban chỉ đạo
19. TĐT : Tổng điều tra
20. QLĐĐ : Quản lý đất đai
21. XD CB : Xây dựng cơ bản

## DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của thị trấn Việt Quang năm 2012.....	42
.....	43
Bảng 3.3. Tình hình sử dụng đất năm 2011-2012 .....	46
Bảng 3.4. Tình hình cấp giấy chứng nhận QSD đất .....	48
Bảng 3.5 Cấp giấy chứng nhận QSD đất giai đoạn năm 2011-2012.....	49
Bảng 3.6. Giá đất áp dụng cho địa bàn nghiên cứu từ 2011 đến 2012.....	52
Bảng 3.7. Tình hình biến động dân số và GDP/đầu người .....	52
Bảng 3.8. Giá đất của các đường phố nhóm I .....	55
Bảng 3.9. Giá đất của các đường phố nhóm II .....	58
Bảng 3.10. Giá đất của các đường phố nhóm III.....	60
Bảng 3.11. Giá đất của các đường phố nhóm IV.....	62
Bảng 3.12. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất cùng 1 tuyến đường.....	64
Bảng 3.13. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất nhóm I có hình thể tốt .....	67
Bảng 3.14. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất nhóm II có hình thể xấu .....	68
Bảng 3.15. So sánh giữa 2 nhóm I và II.....	68
Bảng 3.16. Ảnh hưởng của hướng thửa đất đến giá đất .....	69
Bảng 3.17. Đặc điểm của một số khu dân cư .....	70
Bảng 3.18: Giá đất của các khu dân cư trước và sau khi thực hiện dự án.....	71



**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Đồ thị 3.1. Sơ đồ vị trí thị trấn Việt Quang.....	38
Đồ thị 3.2. Diện tích đã cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	49
Đồ thị 3.3: So sánh chênh lệch giá đất thị trường và quy định của đường phố nhóm I.....	57
Đồ thị 3.4: So sánh chênh lệch giá đất thị trường và quy định của đường phố nhóm II .....	59
Đồ thị 3.5: So sánh chênh lệch giá đất thị trường và quy định của đường phố nhóm III .....	61
Đồ thị 3.6: So sánh chênh lệch giá đất thị trường và quy định của đường phố nhóm IV .....	63
Đồ thị 3.7. So sánh chênh lệch giữa giá thị trường và giá quy định của nhà nước ở các vị trí khác nhau .....	65

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu 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 và quốc phòng. Đất đai là một loại tài nguyên không thể thay thế được. Loại tài nguyên này được cố định về vị trí và giới hạn về diện tích, không thể tăng lên cũng không tự mất đi. Trong sử dụng đất, diện tích các loại đất có thể được chuyển đổi từ mục đích sử dụng này sang mục đích sử dụng khác.

Đất đai là một loại hàng hóa đặc biệt, loại hàng hóa này biểu hiện bằng quyền sử dụng đất và có hai thuộc tính cơ bản của một loại hàng hóa đó là thuộc tính giá trị và thuộc tính giá trị sử dụng. Đất đai là nhu cầu thiết yếu của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân vì Đất đai là nơi để sinh hoạt, lao động và sản xuất, đồng thời là điều kiện cơ bản nhất để phát triển kinh tế - xã hội. Ngày nay, khi xã hội ngày càng phát triển thì nhu cầu Đất đai ngày càng lớn và trở nên bức thiết, trong khi đó Đất đai không thể sinh ra, phát triển hoặc mở rộng về diện tích nên giá trị của Đất đai ngày càng lớn, giá cả Đất đai ngày càng cao.

. Thị trường này ở Việt Nam đang trong quá trình phát triển và bước đầu được mở rộng. Đến nay, các tác nhân tham gia thị trường bất động sản bắt đầu hoạt động có hiệu quả, tạo cơ sở cho thị trường Đất đai hoạt động sôi nổi. Trong thị trường này, quyền sử dụng đất có một vị trí đặc biệt, giá của quyền sử dụng đất (còn gọi là giá đất) thu hút được sự quan tâm của rất nhiều đối tượng, vì họ muốn áp dụng giá Đất vào nhiều mục đích khác nhau như: chuyển nhượng, trao đổi quyền sử dụng đất, kinh doanh hoặc đầu cơ Đất đai...