

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

TRẦN QUANG VINH

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ MỘT SỐ
YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN TỈNH THÁI
NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2010 - 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: PGS.TS. Nguyễn Thế Hùng

Thái Nguyên - 2013

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

Trần Quang Vinh

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn tới thầy giáo - *PGS.TS. Nguyễn Thế Hùng* 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, Phòng quản lý đào tạo 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 UBND TP Thái Nguyên, Phòng TN & MT TP Thái Nguyên, Phòng Thống kê TP Thái Nguyên và các hộ dân trên địa bàn TP Thái Nguyên đã giúp đỡ và tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong quá trình thu thập thông tin để thực hiện Luận văn.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Trần Quang Vinh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích của đề tài.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài	3
CHƯƠNG 1 TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở pháp lý của đề tài	4
1.1.1. Các văn bản của Trung ương.....	4
1.1.2. Các văn bản của tỉnh Thái Nguyên.....	4
1.2. Cơ sở khoa học của đề tài.....	5
1.2.1. Giá đất.....	5
1.2.2. Cơ sở khoa học hình thành giá đất	6
1.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	13
1.2.4. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất	19
1.2.5. Phương pháp xác định giá đất	23
1.3. Định giá đất ở Việt Nam và trên thế giới	30
1.3.1. Công tác định giá đất tại Việt Nam	30
1.3.2. Công tác định giá đất trên thế giới.....	31
1.3.3. Quy trình xây dựng bảng giá các loại đất.....	32
CHƯƠNG 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	36
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	36
2.2. Phạm vi nghiên cứu	36
2.3. Nội dung nghiên cứu	36
2.4. Phương pháp nghiên cứu	37
CHƯƠNG 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	39
3.1. Khái quát về thành phố Thái Nguyên.....	39

3.1.1. Vị trí địa lý.....	39
3.1.2. Tài nguyên thiên nhiên của thành phố Thái Nguyên.....	39
3.1.3. Điều kiện kinh tế - xã hội , dân số và cơ sở hạ tầng.....	40
3.2 Tình hình sử dụng, quản lý đất đai trên địa bàn TP. Thái Nguyên	44
3.2.1 Hiện trạng sử dụng đất.....	44
3.2.2. Tình hình cấp GCN quyền SDD tại thành phố Thái Nguyên.....	45
3.3 Thực trạng giá đất nhà nước quy định tại thành phố Thái Nguyên	49
3.3.1. Giá đất quy định chung trong phạm vi cả nước	49
3.3.2 Giá đất quy định trên địa bàn thành phố Thái Nguyên	50
3.4. Xác định các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở tại thành phố Thái Nguyên	54
3.4.1. Ảnh hưởng của loại đường phố đến giá đất.....	54
3.4.2. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất	63
3.4.3. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất	64
3.4.4. Ảnh hưởng của các dự án quy hoạch đến giá đất	65
3.5. Một số đề xuất trong xây dựng và quản lý giá đất ở trên địa bàn thành phố thái nguyên.....	67
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	68
1. Kết luận	68
2. Kiến nghị	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO	70

DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nguyên nghĩa
BDS	: Bất động sản
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
GCN	: Giấy chứng nhận
VT	: Vị trí
TTTB	: Thị trường trung bình
QĐ	: Quyết định
KH	: Kế hoạch
CP	: Chính phủ
TP	: Thành phố

DANH MỤC CÁC BIỂU

Bảng 3.1: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của TPTN năm 2012...	42
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng các loại đất năm 2012 của Thành phố Thái Nguyên ...	44
Bảng 3.3 Tình hình cấp GCN quyền SDD trên địa bàn thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2010 – 2012	46
Bảng 3.4 Giá nhà nước quy định thửa đất	50
Bảng 3.5. Giá đất do nhà nước quy định áp dụng cho địa bàn nghiên cứu từ 2010 đến 2012	52
Bảng 3.6. Bảng biến động giá đất đường phố nhóm I	55
Bảng 3.7. Bảng biến động giá đất đường phố nhóm II	59
Bảng 3.8 Bảng biến động giá đất đường phố nhóm III.....	61
Bảng 3.9 Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất ở hai tuyến đường Hoàng Văn Thụ và tuyến đường Quang Vinh	63
Bảng 3.11. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất	64
Bảng 3.12. Đặc điểm của một số khu dân cư.....	65
Bảng 3.13. Giá đất của các khu trước và sau khi thực hiện dự án.....	66

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Thống kê các trường hợp cấp GCN quyền SDD ở theo từng loại trên địa bàn Tp.Thái Nguyên giai đoạn 2010 – 2012	48
Hình 3.2 Biểu đồ giá đất thị trường trung bình các đường phố nhóm I	56
Hình 3.3 Biểu đồ giá đất thị trường vị trí 1 nhóm I	58
Hình 3.4 Biểu đồ giá đất thị trường trung bình các đường phố nhóm II	60
Hình 3.5 Biểu đồ giá đất thị trường vị trí 1 nhóm II	60
Hình 3.6 Biểu đồ giá đất thị trường trung bình các đường phố nhóm III	62
Hình 3.7 Biểu đồ giá đất thị trường vị trí 1 nhóm III	62

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Từ những nhu cầu bức thiết về đất đai của xã hội, việc trao đổi mua bán loại hàng hóa này là một xu thế tất yếu, từ đó hình thành nên một thị trường còn gọi là thị trường đất đai nằm trong thị trường bất động sản. 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...

Thực tế hiện nay, giá đất trên thị trường biến động rất lớn, giá tăng cao và 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. Điều này dẫn đến rất nhiều vấn đề bất cập trong công tác quản lý và sử dụng đất. Cụ thể như, công tác giải phóng mặt bằng, nhiều dự án bị kéo dài do không thỏa thuận được giá bồi thường với người sử dụng đất khi thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư. Để khắc phục được những hạn chế này, việc có một bảng giá đất thị trường phù hợp là hết sức cần thiết. Ngoài việc giải quyết những hạn chế trên, bảng giá đất này còn hỗ trợ cho việc tìm kiếm cơ hội sử dụng đất của các cá nhân, tổ chức cũng như cơ hội đầu tư phát triển kinh tế - xã hội của các nhà đầu tư. Tuy nhiên, việc xây dựng một bảng giá đất thị trường phù hợp với thực tế đòi hỏi rất nhiều các vấn đề, trong đó việc xác định đầy đủ các yếu tố và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố là việc làm quan trọng và cần thiết.

Thành phố Thái Nguyên đang trên đà hội nhập và phát triển, các hoạt động kinh tế - xã hội của thành phố Thái Nguyên ngày càng phong phú và đa dạng, nhiều chương trình dự án phát triển kinh tế - xã hội, nhất là phát triển cơ sở hạ tầng của địa phương được triển khai thực hiện đã gây áp lực lớn lên đất đai. Cùng với tiến trình phát triển của địa phương, nhu cầu sử dụng đất cũng ngày càng nhiều và phức tạp, đất đai lại có giới hạn nên làm cho giá đất tăng cao và biến động mạnh, dẫn đến tình trạng xuất hiện những bất cập do chênh lệch giá đất của nhà nước và thực tế. Nhìn nhận dưới góc độ quản lý nhà nước thì giá đất của nhà nước ban hành phải góp phần ổn định kinh tế - xã hội, còn giá đất thị trường là do những giao dịch trên thực tế tác động, xuất phát từ nhu cầu của các bên tham gia nên giá thị trường luôn cao hơn giá nhà nước. Để điều chỉnh giá đất, giảm chênh lệch giữa giá đất nhà nước và giá đất thị trường là vấn đề rất khó nên cần xây dựng một bảng giá đất thị trường cho thành phố, làm công cụ hỗ trợ cho các hoạt động liên quan đến việc quản lý và sử dụng đất, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội của địa phương và ổn định trong lĩnh vực quản lý đất đai. Như vậy, để góp phần tích cực trong công tác xác định giá đất thị trường thì việc nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố là cần thiết. Xuất phát từ những vấn đề nêu trên, tôi chọn đề tài: ***“Nghiên cứu thực trạng và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2010 - 2012”***.

2. Mục đích của đề tài

Mục đích chung

Tìm hiểu giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị. Đưa ra một số biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác định giá đất và quản lý thị trường quyền sử dụng đất.