

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

LÊ QUÝ CƯƠNG

**NGHIÊN CỨU HIỆN TRẠNG VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN TAM ĐẢO GIAI ĐOẠN 2010 - 2012**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 60.80.01.03

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

Lê Quý Cường

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn 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, Viện đào tạo sau Đại học - trường Đại học Thái nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh phúc, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh phúc 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

Lê Quý Cương

MỤC LỤC

	Trang
LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Yêu cầu của đề tài	2
4. Ý nghĩa.....	3
4.1. Ý nghĩa khoa học.....	3
4.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học về giá đất.....	4
1.1.1. Cơ sở khoa học	4
1.1.1.1. Địa tô.....	4
1.1.1.2. Lãi suất ngân hàng.....	6
1.1.1.3. Quan hệ cung, cầu	7
1.1.2. Khái quát về giá đất và định giá đất	7
1.1.2.1. Giá đất	7
1.1.2.2. Định giá đất	8
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng chung đến giá đất ở.....	9
1.1.3.1. Yếu tố thông thường	9
1.1.3.2. Yếu tố khu vực	16
1.2. Cơ sở thực tiễn	19

1.2.1. Thị trường bất động sản Việt Nam.....	19
1.2.1.1. Khái quát về thị trường bất động sản Việt Nam	19
1.2.1.2. Những đặc điểm của thị trường bất động sản Việt Nam.....	23
1.2.2. Kinh nghiệm quốc tế về định giá đất và quản lý giá đất	25
1.2.2.1. Australia	26
1.2.2.2. Thụy Điển.....	26
1.2.2.3. Singapore.....	27
1.2.3. Cơ sở pháp luật hiện hành về định giá đất, bất động sản	27
1.2.3.1. Xây dựng giá đất.....	27
1.2.3.2. Các văn bản hướng dẫn thi hành pháp luật đất đai về giá đất	29
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	30
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	30
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	30
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	30
2.2. Nội dung nghiên cứu	30
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội trên địa bàn huyện Tam Đảo	30
.....	30
2.2.3. Giá đất ở quy định chung trên địa bàn huyện Tam Đảo.....	30
2.2.4. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn huyện Tam Đảo	30
2.3. Phương pháp nghiên cứu	30
2.3.1. Điều tra chọn mẫu.....	31
2.3.2. Thu thập thông tin.....	31
2.3.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....	32
2.3.4. Phương pháp tổng hợp, phân tích.....	32
2.3.5. Phương pháp xử lý số liệu	32
2.3.6. Phương pháp chuyên gia.....	32
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	33
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Tam Đảo.....	33
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên	33

3.1.2. Đặc điểm kinh tế- xã hội.....	34
3.1.2.1. Đặc điểm kinh tế.....	34
3.1.2.2. Đặc điểm xã hội.....	35
3.2. Tình hình quản lý đất đai	39
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất.....	39
3.2.2. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	44
3.2.2.1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	44
3.2.2.2. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	45
3.3. Nghiên cứu hiện trạng và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, trên địa bàn huyện Tam Đảo giai đoạn 2010 -2012	46
3.3.1. Hiện trạng và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, tại một số xã đặc trưng trên địa bàn huyện Tam Đảo	46
3.3.1.1. Hiện trạng và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn xã Hợp Châu	46
3.3.1.2. Hiện trạng và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, trên địa bàn xã Hồ Sơn.....	53
3.3.1.3. Hiện trạng và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, trên địa bàn xã Tam Quan.....	59
3.3.1.4. Hiện trạng và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn xã Đại Đình.....	65
3.3.2. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất	70
3.3.3. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất	73
3.3.4. Ảnh hưởng của yếu tố quy hoạch, cơ sở hạ tầng và chính sách tới giá đất.....	74
3.4. Đề xuất một số giải pháp	77
KẾT LUẬN.....	80
1. Kết luận.....	80
2. Kiến nghị.....	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	83

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

- BĐS	: Bất động sản
- TBTT	: Trung bình thị trường
- CP	: Chính phủ
- TNMT	: Tài nguyên Môi trường
- KT - XH	: Kinh tế xã hội
- TT	: Thông tư
- ND	: Nghị định
- BTC	: Bộ Tài chính
- QĐ	: Quyết định
- NQ	: Nghị quyết
- ĐK	: Đăng ký
- QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
- TW	: Trung ương
- UBND	: Ủy ban nhân dân
- VNĐ	: Việt Nam đồng
- WTO (World Trade Organization)	: Tổ chức Thương mại thế giới
- XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
- VT	: Vị trí
- UBND	: Ủy ban nhân dân
- HĐND	: Hội đồng nhân dân
- TL	: Tỉnh lộ
- QL	: Quốc lộ

DANH MỤC CÁC BẢNG

	Trang
Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp huyện Tam Đảo năm 2012...	40
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp huyện Tam Đảo năm 2012	43
Bảng 3.3: Tổng hợp số lượng giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp do chuyển nhượng trên địa bàn huyện Tam Đảo giai đoạn 2010-2012	45
Bảng 3.4: Giá đất ở, trên địa bàn xã Hợp Châu.....	47
Bảng 3.5: Giá đất trên địa bàn xã Hồ Sơn.....	54
Bảng 3.6: Giá đất ở, trên địa bàn xã Tam Quan	60
Bảng 3.7: Giá đất trên địa bàn xã Đại Đình	65
Bảng 3.8: Giá đất trên đường TL 302	71
Bảng 3.9: Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất.....	73

DANH MỤC CÁC HÌNH

	Trang
Hình 3.1: Bản đồ hành chính huyện Tam Đảo	33
Hình 3.2: Biểu đồ giá chuyển nhượng đất ở, trên thị trường xã Hợp Châu....	48
Hình 3.3: Biểu đồ giá chuyển nhượng đất ở, trên thị trường xã Hồ Sơn.....	55
Hình 3.4: Biểu đồ giá đất ở chuyển nhượng trên thị trường xã Tam Quan	61
Hình 3.5: Biểu đồ giá đất chuyển nhượng trên thị trường xã Đại Đình	66
Hình 3.6: Biểu đồ giá chuyển nhượng đất ở trên tuyến đường 302 năm 2012	72

MỞ ĐẦU

1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Trên thế giới không có quốc gia nào cho rằng tài nguyên đất đai là không quan trọng bậc nhất, ở Việt Nam lại càng như vậy khi bình quân diện tích đất trên đầu người vốn đã thấp cứ ngày càng thu hẹp dần do dân số tăng nhanh.

Như chúng ta đã biết, đất đai là sản phẩm của tự nhiên, là kết quả của đấu tranh lao động mà nhân dân ta trải qua bao thế hệ mới giành được. Đất đai là địa bàn để con người tồn tại và phát triển, đóng vai trò to lớn đối với mọi ngành sản xuất. Chính vì thế, C.Mác đã khái quát vai trò của đất đai: “Đất là mẹ, sức lao động là cha sản sinh ra mọi của cải vật chất” (C.Mác - Ph.Anggen tuyển tập). Luật Đất đai 1993 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã khẳng định “Đất đai là tài nguyên của 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 dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh, quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn không biết bao công sức mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay”.

Giá đất là một phạm trù kinh tế gắn liền với sự xuất hiện của thị trường đất đai. Hiện nay, trong điều kiện Việt Nam thị trường đất đai đã xuất hiện và đang hoạt động, vấn đề giá đất càng trở nên quan trọng và cần thiết.

Định giá đất được coi là một nội dung hoạt động của quản lý nhà nước về đất đai. Định giá đất nhằm xác định cơ sở khoa học và quan hệ kinh tế để hoạch định các chính sách, đảm bảo các nguồn thu cho đất nước trên cơ sở xác định các loại thuế về đất và bất động sản.

Khi đất đai tham gia vào hoạt động thị trường thì vấn đề định giá đất trở nên rất quan trọng. Định giá đất còn là cơ sở khoa học để tính toán nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước khi Nhà nước giao quyền sử dụng