

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐINH THỊ NHÍP NHUNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP
PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
THỊ XÃ BẮC KẠN, TỈNH BẮC KẠN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

ĐINH THỊ NHÍP NHUNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP
PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
THỊ XÃ BẮC KẠN, TỈNH BẮC KẠN**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Lê Văn Thơ

Thái Nguyên, năm 2014

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

Đinh Thị Nhíp Nhung

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn tới thầy giáo - TS. Lê Văn Thơ 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, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Phòng Tài nguyên đất, Sở Tài nguyên và Môi trường 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

Đinh Thị Nhíp Nhung

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
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 nghiên cứu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học về thị trường bất động sản.....	3
1.1.1. Bất động sản.....	3
1.1.2. Thị trường bất động sản	5
1.2. Quản lý thị trường bất động sản	10
1.2.1. Các yếu tố của thị trường bất động sản.....	10
1.2.2. Vai trò quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản.....	15
1.3. Thị trường nhà đất các nước trên thế giới và ở Việt Nam.....	18
1.3.1. Trên thế giới.....	18
1.3.2. Một số vấn đề về thị trường đất ở tại Việt Nam và tỉnh Bắc Kạn	25
1.3.3. Bài học kinh nghiệm đối với thị trường BĐS ở Việt Nam.....	30
CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	33
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	33

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	33
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	33
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	33
2.2.2. Khái quát về tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn thị xã Bắc Kạn	33
2.2.3. Thực trạng thị trường đất ở tại thị xã Bắc Kạn.....	33
2.2.4. Thực trạng quản lý thị trường đất ở trên địa bàn thị xã Bắc Kạn.....	34
2.2.5. Một số ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân của thị trường đất ở trên địa bàn thị xã Bắc Kạn	34
2.2.6. Một số giải pháp phát triển thị trường đất ở trên địa bàn thị xã Bắc Kạn	34
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.3.1. Phương pháp điều tra cơ bản	34
2.3.2. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu	34
2.3.3. Phương pháp so sánh	35
2.3.4. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan	35
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội.....	39
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường	41
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn thị xã.....	42
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai	42
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của thị xã Bắc Kạn năm 2013	43
3.2.3. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	46
3.2.4. Tình hình giao đất ở tại thị xã Bắc Kạn giai đoạn 2011-2013.....	50

3.3. Thực trạng thị trường đất ở tại thị xã Bắc Kạn.....	51
3.3.1. Hiện trạng đất ở trên địa bàn thị xã năm 2013.....	51
3.3.2. Hiện trạng cung - cầu bất động sản.....	52
3.3.3. Về quan điểm của bên cầu về đất ở	54
3.3.4. Tình hình giá đất tại thị xã Bắc Kạn	56
3.3.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường đất ở.....	64
3.4. Thực trạng quản lý thị trường đất ở trên địa bàn thị xã Bắc Kạn	67
3.4.1. Về tổ chức bộ máy quản lý thị trường đất ở	67
3.4.2. Các biện pháp quản lý của Nhà nước đối với thị trường đất ở thị xã Bắc Kạn.....	68
3.4.3. Thực trạng quản lý thị trường đất ở	73
3.5. Một số ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân của thị trường đất ở trên địa bàn thị xã Bắc Kạn	76
3.5.1. Ưu điểm.....	76
3.5.2. Những hạn chế, tồn tại	77
3.5.3. Nguyên nhân của những hạn chế, tồn tại.....	78
3.6. Một số giải pháp phát triển thị trường đất ở trên địa bàn thị xã Bắc Kạn	79
3.6.1. Có kế hoạch hợp lý và khoa học đối với nguồn cung đất đai cho thị trường bất động sản.....	79
3.6.2. Giải pháp về quy hoạch sử dụng đất.....	79
3.6.3. Định giá đất.....	80
3.6.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	80
3.6.5. Tạo điều kiện cho các doanh nghiệp và cá nhân tham gia phát triển thị trường bất động sản.....	80
3.6.6. Đào tạo nghiệp vụ chuyên môn trong hoạt động kinh doanh bất động sản	81

3.6.7. Giải pháp về tài chính, tín dụng, thuế.....	81
3.6.8. Giải pháp về thông tin.....	82
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	84
1. Kết luận.....	84
2. Đề nghị.....	85
TÀI LIỆU THAM KHẢO	1
PHIẾU ĐIỀU TRA	3

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
CP	: Chính phủ
ĐKQSDD	: Đăng ký quyền sử dụng đất
GCNQSDD	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quyết định
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
QSDD	: Quyền sử dụng đất
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
TT	: Thông tư
UBND	: Ủy ban nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

	Trang
Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng các loại đất thị xã Bắc Kạn năm 2013	43
Bảng 3.2: Biến động đất đai giai đoạn 2010-2013.....	45
Bảng 3.3: Tình hình cấp GCN một số loại đất tại thị xã Bắc Kạn năm 2013.....	48
Bảng 3.4: Tình hình giao đất ở giai đoạn 2011-2013	49
Bảng 3.5: Hiện trạng đất ở đô thị phân theo các đơn vị hành chính.....	51
Bảng 3.6: Hiện trạng đất ở nông thôn phân theo các đơn vị hành chính.....	51
Bảng 3.7: Các nguồn cung về đất ở	53
Bảng 3.8: Nhu cầu mua nhà ở, đất ở của hộ gia đình	55
Bảng 3.9: Quan điểm lựa chọn quy mô diện tích đất ở	56
Bảng 3.10: Giá đất ở quy định tối đa và tối thiểu tại thị xã Bắc Kạn.....	58
Bảng 3.11: Tổng hợp giá đất ở quy định trên địa bàn thị xã Bắc Kạn từ 2011 đến 2013.....	59
Bảng 3.12: Bảng so sánh giá đất nhà nước quy định với giá đất trên thị trường tại thị xã Bắc Kạn	62
Bảng 3.13: Các dự án quy hoạch đất ở trên địa bàn thị xã đến năm 2020.....	69
Bảng 3.14: Các văn bản do UNND tỉnh Bắc Kạn ban hành.....	72