

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

NGUYỄN HẢI AN

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN - TỈNH VĨNH PHÚC
GIAI ĐOẠN 2009 - 2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

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

NGUYỄN HẢI AN

**NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG
ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ VĨNH YÊN - TỈNH VĨNH PHÚC
GIAI ĐOẠN 2009 - 2013**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số : 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Đỗ Thị Lan

Thái Nguyên - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong Luận văn này là trung thực và chưa hề 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./.

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 9 năm 2014

Tác giả luận văn

Nguyễn Hải An

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **PGS.TS.Đỗ Thị Lan** - Trưởng khoa Khoa học môi trường - Trường đại học Nông lâm Thái Nguyên đã hướng dẫn, giúp đỡ rất tận tình, tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn đến các thầy, cô giáo trong Ban giám hiệu nhà trường, phòng Quản lý sau đại học, khoa Quản lý tài nguyên và các phòng ban trong Trường đại học Nông Lâm đã giảng dạy, đóng góp ý kiến, tạo điều kiện để tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn đến các cán bộ phòng Tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vĩnh Yên; Ban địa chính các xã, phường thuộc thành phố Vĩnh Yên; Lãnh đạo Sở, cán bộ, các phòng, trung tâm thuộc Sở tài nguyên và môi trường Vĩnh Phúc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Vĩnh Phúc đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong quá trình thu thập tài liệu thực hiện đề tài.

Cuối cùng xin gửi lời cảm ơn tới gia đình và những người bạn, những người đã cùng tôi chia sẻ những khó khăn trong thời gian học tập, đặc biệt là trong thời gian thực hiện đề tài này.

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 9 năm 2014

Tác giả luận văn

Nguyễn Hải An

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	3
2.1. Mục tiêu tổng quát	3
2.2. Mục tiêu cụ thể	3
3. Yêu cầu của đề tài	3
4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của vấn đề nghiên cứu	3
Chương 1:TỔNG QUAN TÀI LIỆU	5
1.1. Cơ sở khoa học	5
1.1.1. Tổng quan về thị trường và thị trường đất đai.....	5
1.1.2. Khái quát chung về giá đất và cơ sở khoa học hình thành giá đất	6
1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	12
1.1.4. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất	16
1.1.5. Các phương pháp định giá đất	17
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	27
1.3. Cơ sở thực tiễn	28
1.3.1. Thị trường đất đai trên thế giới.....	28
1.3.2. Thị trường đất đai Việt Nam	30
1.3.2. Công tác định giá đất trên thế giới và Việt Nam.....	32
1.3.3. Đặc điểm của thị trường đất đai Việt Nam trong những năm vừa qua ..	38
1.3.4. Xu thế biến động giá đất ở Thành phố Vĩnh Yên - Tỉnh Vĩnh Phúc.....	39
1.3.5. Đánh giá chung về tổng quan	40
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	41
2.1. Đối tượng nghiên cứu	41
2.2. Địa điểm và thời gian tiến hành.....	41
2.2.1. Địa điểm	41
2.2.2. Thời gian.....	41
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	41
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Vĩnh Yên	41
2.3.2. Tình hình sử dụng đất đai của thành phố qua các năm 2009 - 2013	41
2.3.3. Giá đất ở quy định chung trong phạm vi cả nước, địa bàn TPVY và công tác định giá đất tại vùng nghiên cứu.....	41
2.3.4. Giá đất thị trường và một số yếu tố ảnh hưởng.....	41

2.3.5. Đề xuất một số giải pháp	41
2.4. Phương pháp nghiên cứu	41
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu	41
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	42
2.4.3. Phương pháp điều tra dữ liệu thị trường theo mẫu phiếu.....	43
2.4.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu	43
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	44
3.1. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội của vùng nghiên cứu	44
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	44
3.1.2. Đánh giá tổng quát về thực trạng phát triển kinh tế-xã hội	46
3.2. Tình hình sử dụng đất đai của thành phố Vĩnh Yên qua các năm 2009 -2013	48
3.2.1. Tình hình sử dụng đất đai	48
3.2.2. Tình hình cấp GCN quyền SDD tại thành phố Vĩnh Yên	50
3.3. Giá đất quy định trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc và Thành phố Vĩnh Yên.....	53
3.3.1. Giá đất ở quy định chung trong phạm vi cả nước và cơ sở để xác định giá đất	53
3.3.2. Công tác định giá đất trên vùng nghiên cứu.....	54
3.3.3. Giá đất quy định trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên.....	55
3.4. Giá đất thị trường và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	56
3.4.1. Ảnh hưởng của tình hình biến động dân số và GDP/đầu người.....	56
3.4.2. Ảnh hưởng của loại đường phố đến giá đất	57
3.4.3. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất	74
3.4.4. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất	75
3.4.5. Ảnh hưởng của các dự án quy hoạch đến giá đất	76
3.5. Đề xuất một số giải pháp	79
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	81
1. Kết luận.....	81
2. Kiến nghị.....	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐDC	: Bản đồ địa chính
BDS	: Bất động sản
DGD	: Định giá đất
ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
KT	: Kinh tế
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
TN	: Tự nhiên
TP	: Thành phố
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐK	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
XH	: Xã hội

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Mục đích của việc định giá đất một số nước trên thế giới.....	32
Bảng 1.2. Hình thức xác định giá đất một số nước trên thế giới	33
Bảng 1.3. Cơ quan thẩm định giá một số nước trên thế giới	34
Bảng 1.4. Phương pháp định giá cơ bản một số nước trên thế giới.....	35
Bảng 3.1. Tình hình sử dụng đất qua các năm	49
Bảng 3.2. Kết quả cấp giấy chứng nhận QSD đất của thành phố Vĩnh Yên đến ngày 31/12/2013	51
Bảng 3.3. Khung giá đất ở tại nông thôn	53
Bảng 3.4. Khung giá đất ở tại nông thôn	53
Bảng 3.5. Khung giá đất ở tại đô thị	54
Bảng 3.6. Giá đất áp dụng cho địa bàn nghiên cứu từ năm 2009 đến 2013	55
Bảng 3.7. Tình hình biến động dân số và GTGT (thực tế)	56
Bảng 3.8. Giá đất của các đường phố nhóm I	58
Bảng 3.9. Giá đất của các đường phố nhóm II.....	62
Bảng 3.10. Giá đất của các đường phố nhóm III	65
Bảng 3.11. Giá đất của các đường phố nhóm IV	68
Bảng 3.12. Giá đất của các đường phố nhóm V	71
Bảng 3.13. Ảnh hưởng của vị trí lô đất đến giá đất của tuyến đường Trần Phú – Đoạn 2.....	74
Bảng 3.14. Ảnh hưởng của chiều rộng mặt tiền của lô đất đến giá đất	75
Bảng 3.15: Đặc điểm của một số khu dân cư.....	76
Bảng 3.16: Giá đấu giá QSD đất khu đất dịch vụ Đồng Ai	77
Bảng 3.17: Giá đấu giá QSD đất khu đất dịch vụ Giếng Han	78
Bảng 3.18: Giá đất của các khu dân cư giáp trước và sau khi thực hiện dự án.	78

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Đồ thị cung và cầu với một thị trường đất đai điển hình	10
Hình 1.2. Sự thay đổi về cầu	11
Hình 1.3. Sự thay đổi về cung	11
Hình 3.1. Biểu đồ giá đất thị trường trung bình các đường phố nhóm I.....	59
Hình 3.2. Biểu đồ giá đất thị trường vị trí 1 nhóm I	60
Hình 3.3. Biểu đồ giá đất thị trường trung bình đường phố nhóm II.....	63
Hình 3.4. Biểu đồ giá đất thị trường vị trí 1 của đường phố nhóm II	64
Hình 3.5. Biểu đồ giá đất thị trường trung bình đường phố nhóm III	66
Hình 3.6. Biểu đồ giá đất thị trường vị trí 1 của đường phố nhóm III.....	66
Hình 3.7. Biểu đồ giá đất thị trường trung bình của đường phố nhóm IV.....	69
Hình 3.8. Biểu đồ giá đất thị trường vị trí I của đường phố nhóm IV	70
Hình 3.9. Biểu đồ giá đất thị trường trung bình đường phố nhóm V	72
Hình 3.10. Biểu đồ giá đất thị trường vị trí I của đường phố nhóm V	73

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Những vấn đề về định giá đất và bất động sản luôn được quan tâm; Đặc biệt với nước ta, trong quá trình đổi mới nền kinh tế, 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.

Đất đai cũng không ngoại lệ, 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. Việc xác định chính xác giá đất sẽ giảm được các tranh chấp đất đai về giá; Một trong những vấn đề phổ biến nhất trong tranh chấp về giá trị đất đai khi không có sự thống nhất giữa các bên. Xác định đúng giá trị đất đai là giúp cho việc phân bổ đất đai như là một nguồn lực xã hội một cách hiệu quả; Khi đó đất đai sẽ được phân bổ đó sử dụng tốt và hiệu quả.

Với cơ chế thị trường, khi tất cả nguồn lực đất đai đều được định giá theo giá thị trường và không có sự ưu đãi đặc biệt nào đối với một nhóm người sử dụng cụ thể, thì đất đai sẽ được sử dụng theo cách tốt nhất. Việc định hướng thu thuế sử dụng đất và thuế chuyển quyền sử dụng đất theo giá đất được xác định sát với giá thị trường, có thể giúp tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Mặt khác trong thị trường đất đai bình thường. Để thu thuế sử dụng đất hàng năm theo giá trị sử dụng, cần xác định giá trị đồng loạt của tất cả các thửa đất một cách hợp lý, công bằng, phù hợp, tiếp cận với giá trị thị trường, một là một việc hết sức cần thiết. Đây là một bài toán khó cho các nhà quản lý, bởi lẽ hàng năm nếu chỉ căn cứ vào các mẫu thống kê thu được (tỷ lệ quá thấp với tổng số thửa định giá) để